

Arrestnummer <b>C 1700 / 2018</b>
Repertoriumnummer <b>2018 / 1580</b>
Datum van uitspraak <b>25 mei 2018</b>
Notitienummer griffie <b>2017/NT/757</b> -
Notitienummer parket-generaal <b>2017/PGG/1620</b> <b>2017/VJ11/757</b>

# Hof van beroep Gent

## Arrest

tiende kamer  
correctionele zaken

Aangeboden op <b>29 MEI 2018</b>
Niet te registreren  voor Evelyn RAMAN Ataché

COVER 01-00001159633-0001-0019-01-01-1



**2017/PGG/1620 - 2017/VJ11/757**

Not.nr. DE.66.RW.101600/14

In de zaak van het OPENBAAR MINISTERIE en van

1. nr. **De Wooninspecteur**, bevoegd voor het grondgebied van het Vlaamse Gewest, met hoofdkantoor te 1000 Brussel, Herman Teirlinckgebouw, Havenlaan 88, bus 22,  
en met kantoren te 9000 Gent, Koningin Maria Hendrikaplein 70;  
- eiser tot herstel -

tegen

1. nr. *750* | , van Belgische nationaliteit,  
geboren te | op :  
ijzerwarenhandelaar,  
wonende te  
- beklaagde -

2. nr. *751* |  
met maatschappelijke zetel te :  
ingeschreven met KBO-nummer |  
- beklaagde -

verdacht van:

A.

De eerste en de tweede

Om het wanbedrijf uitgevoerd te hebben of om aan de uitvoering ervan rechtstreeks medegewerkt te hebben, door enige daad tot de uitvoering zodanige hulp verleend te hebben dat zonder zijn bijstand het misdrijf niet kon gepleegd worden,

Bij inbreuk op de 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 en normen van artikel 5 rechtstreeks of via tussenpersoon verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld te hebben met het oog op bewoning, zoals gewijzigd door

PAGE 01-00001159633-0002-0019-01-01-4



het Decreet van 29 maart 2013 houdende wijziging van diverse decreten wat de woonkwaliteitsbewaking betreft, vanaf 11.08.2013

als verhuurder, in het pand gelegen te \_\_\_\_\_ kadastraal gekend als \_\_\_\_\_, eigendom van \_\_\_\_\_, ondernemingsnummer \_\_\_\_\_, met maatschappelijke zetel te \_\_\_\_\_ volgens de enige beschikbare gegevens van het registratiekantoor sinds meer dan 30 jaar,

een ongeschikte en onbewoonbare woning te hebben verhuurd aan \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_

Te \_\_\_\_\_ in de periode van 01.02.2014 tot 13.01.2016 (st. 28, 59)

**VERMOGENSVOORDEEL : Art. 42 en 43 Bis S.W.B.**

De eerste en de tweede tevens gedagvaard teneinde zich overeenkomstig art. 42 en 43bis van het Strafwetboek, te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van 8.250 euro

zijnde

**hetzij** de vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen,  
**hetzij** goederen en waarden die in de plaats ervan zijn gesteld,  
**hetzij** inkomsten uit belegde voordelen,

waarbij de rechter, indien de zaken niet kunnen worden gevonden in het vermogen van de beklaagde, de geldwaarde ervan dient te ramen ( het equivalent bedrag).

**Berekening:**

huuropbrengst van de woning gedurende de periode 01.02.2014 tot 13.01.2016 of 23 maanden aan een maandelijkse huurprijs van 550 euro, verminderd met de huurachterstal van 8 maanden = 15 x 550 euro.

\* \* \* \*

1.

1.1 De rechtbank van eerste aanleg Oost-Vlaanderen, afdeling Dendermonde, kamer D13M, besliste bij vonnis van 23 mei 2017 op tegenspraak als volgt:

PAGE 03-00001159633-0003-0019-01-01-4



**“OP STRAFGEBIED**

1. †

De rechtbank VERKLAART de eerste beklagde SCHULDIG aan de feiten omschreven onder de hierboven vermelde tenlastelegging;

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

De rechtbank VEROORDEELT de eerste beklagde tot een **GELDBOETE** van **VIJFHONDERD EURO**, verhoogd met 50 deciemen (x 6) of **3.000,00 euro**;

ZEGT dat bij niet betaling binnen de door de wet bepaalde termijn de lastens de eerste beklagde uitgesproken geldboete kan worden vervangen door een gevangenisstraf van 3 maanden;

De rechtbank verleent de eerste beklagde **GEWOON UITSTEL** van de tenuitvoerlegging van een gedeelte van driehonderd euro, verhoogd met 50 deciemen (x 6) of **1.800,00 euro voor een periode van drie jaar**.

Wijst de eerste beklagde er op dat het uitstel van rechtswege herroepen wordt 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.

**Bijdrage - vergoeding**

SPREEKT in hoofde van de eerste beklagde de verplichting uit om EENMAAL een bedrag van 25,00 euro, met 70 deciemen verhoogd, **200,00 euro** bedragende, te betalen bij wijze van bijdrage tot financiering van het Fonds tot financiële hulp aan slachtoffers van opzettelijke gewelddaden;

Legt de eerste beklagde bovendien een vergoeding op voor de kostprijs van de strafprocedure van 51,20 euro overeenkomstig artikel 91, 2<sup>de</sup> 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).

\* \* \*

2.

De rechtbank VERKLAART de tweede beklagde SCHULDIG aan de feiten omschreven onder de hierboven vermelde tenlastelegging;

PAGE 01-00001159633-0004-0019-01-01-4



*TOEPASSING makend van artikel 65, lid 1 van het Strafwetboek;*

*De rechtbank VEROORDEELT de tweede beklagde tot een **GELDBOETE** van **DRIEDUIZEND EURO**, verhoogd met 50 deciemmen (x 6) of **18.000,00 euro**;*

*De rechtbank verieent de tweede beklagde **GEWOON UITSTEL** van de tenuitvoerlegging van een gedeelte van tweeduizendzevenhonderdvijftig euro, verhoogd met 50 deciemmen (x 6) of 16.500,00 euro van de opgelegde geldboete voor een periode van drie jaar.*

*Wijst de tweede beklagde er op dat het uitstel van rechtswege herroepen wordt ingeval gedurende de proeftijd een nieuw misdrijf is gepleegd dat veroordeling tot een geldboete van meer dan 12.000 euro zonder uitstel ten gevolge heeft gehad.*

#### **Verbeurdverklaring**

*Verklaart beklagde verbeurd van **8250 euro** aan vermogensvoordelen.*

#### **Bijdrage - vergoeding**

*SPREEKT in hoofde van de tweede beklagde de verplichting uit om **EENMAAL** een bedrag van 25,00 euro, met 70 deciemmen verhoogd, **200,00 euro** bedragende, te betalen bij wijze van bijdrage tot financiering van het Fonds tot financiële hulp aan slachtoffers van opzettelijke gewelddaden;*

*Legt de tweede beklagde bovendien een vergoeding op voor de kostprijs van de strafprocedure van **51,20 euro** overeenkomstig artikel 91, 2<sup>de</sup> 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).*

\* \* \*

#### **Kosten**

*VEROORDEELT de eerste en de tweede beklagde **hoofdelijk** tot de gerechtskosten, tot op heden begroot op de som van **233,89 euro**.*

#### **OP BURGERLIJK GEBIED**

*De rechtbank beveelt eerste en tweede beklagde **hoofdelijk** om over te aan tot het herstel van de gebreken van het betrokken pand gelegen te*



kadastraal gekend als  
voldoet aan artikel 5 van de Vlaamse Wooncode.

zodat het pand opnieuw

*De rechtbank zegt dat dit herstel dient te worden gerealiseerd **binnen een termijn van 10 maanden** na de uitspraak van het vonnis.*

*De rechtbank zegt voor recht dat de beklagde na uitvoering van de werken de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen dient te verwittigen.*

*De rechtbank zegt voor recht dat indien de plaats niet wordt hersteld binnen een termijn van 10 maanden na de uitspraak van het vonnis, de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van de gemeente worden gemachtigd om van ambtswege in de uitvoering ervan te kunnen voorzien.*

*De rechtbank zegt voor recht dat wanneer de overtreder in gebreke blijft, hij verplicht is alle uitvoeringskosten te vergoeden op vertoon van een staat, opgesteld door de overheid of begroot en uitvoerbaar verklaard door de beslagrechter in de burgerlijke rechtbank.*

*De rechtbank zegt dat aan elk van de beklagden een **dwangsom** zal worden opgelegd van **150 euro per dag vertraging bij de niet-uitvoering van het herstel.***

*De rechtbank zegt voor recht dat de voorgemelde termijn enkel aan de hoofveroordeling wordt gekoppeld en geen dwangsomtermijn is in de zin van artikel 1385bis Ger.Wb.*

*De rechtbank machtigt de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen om de kosten van artikel 17bis, § 2 Vlaamse wooncode te verhalen op beklagden. De rechtbank zegt voor recht dat zij deze kosten dienen te vergoeden op vertoon van een staat, opgesteld door de overheid of begroot en uitvoerbaar verklaard door de beslagrechter in de burgerlijke rechtbank.*

*De rechtbank verklaart huidige beslissing over de herstellvordering uitvoerbaar bij voorraad niettegenstaande elk rechtsmiddel.*

1.2 Tegen dit vonnis van 23 mei 2017 werd hoger beroep ingesteld op:

- 21 juni 2017 door de tweede beklagde tegen alle beschikkingen te haren laste;
- 22 juni 2017 door het openbaar ministerie ten aanzien van
- 22 juni 2017 door de eerste beklagde tegen alle beschikkingen te zijnen laste;
- 22 juni 2017 door het openbaar ministerie ten aanzien van



Er werd een verzoekschrift in de zin van artikel 204 van het Wetboek van Strafvordering ingediend op de griffie van de rechtbank van eerste aanleg Oost-Vlaanderen, afdeling Dendermonde, op:

- 21 juni 2017 door de tweede beklagde | ;
- 22 juni 2017 door het openbaar ministerie ten aanzien van | ,
- 22 juni 2017 door de eerste beklagde | ;
- 22 juni 2017 door het openbaar ministerie ten aanzien van .

**1.3** Op de inleidingszitting van 9 februari 2018 van dit hof, zelfde kamer, werden, na partijen te hebben gehoord, op verzoek van de raadslieden van de beklagden en van de eiser tot herstel conclusietermijnen vastgelegd en de rechtsdag bepaald op vrijdag 27 april 2018.

**1.4** Het hof hoorde op de openbare rechtszitting van 27 april 2018 in het Nederlands:

- de eerste beklagde in zijn middelen van verdediging, vertegenwoordigd door meester Raf Van Roeyen, advocaat met kantoor te Beveren-Waas,
- de tweede beklagde | : | | in haar middelen van verdediging, vertegenwoordigd door meester Doreen D'Hondt, advocaat met kantoor te Melsele, in haar hoedanigheid van lasthebber *ad hoc*,
- het openbaar ministerie in zijn vordering bij monde van Jan De Clercq, advocaat-generaal,
- de eiser tot herstel in zijn middelen, vertegenwoordigd door meester Pieter Van Assche, voor meester Veerle Tollenaere, beiden advocaat met kantoor te Gent.

## 2.

**2.1** Tegen het vonnis van 23 mei 2017 van de rechtbank van eerste aanleg Oost-Vlaanderen, afdeling Dendermonde, werd door de tweede beklagde | hoger beroep aangetekend blijkens een op 21 juni 2017 ter griffie van de voormelde rechtbank afgelegde verklaring, waarbij tegen dit vonnis een onbeperkt hoger beroep (wat de voor haar nadelige beschikkingen betreft) werd ingesteld. Tevens werd door deze beklagde op diezelfde datum (21 juni 2017) en op diezelfde griffie een verzoekschrift met grieven ("*grievensformulier hoger beroep*") neergelegd waarin nauwkeurig werd bepaald welke grieven tegen het voormelde vonnis worden ingebracht.

Ten onrechte stelt de eiser tot herstel dat het hoger beroep van de tweede beklagde | | onontvankelijk is omdat volgens hem niet blijkt dat dit werd aangetekend door de lasthebber *ad hoc*, zijnde meester Doreen D'Hondt, die als zodanig door de eerste rechter werd aangesteld bij tussenvonnissen van 19 december 2016.



De bewuste verklaring van hoger beroep werd, blijkens de bewoordingen van de akte van hoger beroep, afgelegd door “meester S. Bernaers, advocaat te Sint-Niklaas, loco meester D. D’Hondt, advocaat te Melsele, in zijn hoedanigheid van lasthebber ad hoc over [redacted]”. In het grievenformulier van de tweede beklagde [redacted] werd in de hoofding, in het vak “hoedanigheid”, links de handgeschreven vermelding “lasthebber ad hoc” aangebracht, terwijl rechts de voorgedrukte vermelding “advocaat” werd omcirkeld met daarbij opnieuw de handgeschreven vermelding “lasthebber ad hoc”. Het grievenformulier werd voorts ondertekend door meester S. Bernaers onder de vermelding “Bernaers Sarah loco Doreen D’Hondt” (lasthebber)”.

In het licht van deze gegevens kan er geen twijfel over bestaan dat het hoger beroep wel degelijk werd aangetekend door en uitging van meester Doreen D’Hondt in haar hoedanigheid van lasthebber ad hoc van de tweede beklagde [redacted] waarbij deze lasthebber ad hoc voor het aantekenen van het hoger beroep en het opstellen en indienen van een verzoekschrift met grieven ter griffie, zich liet bijstaan door meester Sarah Bernaers. Deze laatste hoefde, als advocaat, niet van enige volmacht te doen blijken (art. 440 Ger.W.).

Ook door de eerste beklagde [redacted] werd tijdig en regelmatig hoger beroep aangetekend tegen het vonnis van 23 mei 2017, namelijk blijkens een op 22 juni 2017 ter griffie van de voormelde rechtbank afgelegde verklaring, waarbij tegen dit vonnis eveneens een onbeperkt hoger beroep (wat de voor hem nadelige beschikkingen betreft) werd ingesteld, waarbij door de raadsman van de eerste beklagde op diezelfde datum (22 juni 2017) en op diezelfde griffie een verzoekschrift met grieven (“grievensformulier hoger beroep”) werd neergelegd waarin nauwkeurig werd bepaald welke grieven tegen het voormelde vonnis worden ingebracht.

Voorts werd ook door het openbaar ministerie tijdig en regelmatig hoger beroep aangetekend tegen het voormelde vonnis, namelijk blijkens twee afzonderlijke verklaringen die op 22 juni 2017 ter griffie van de voormelde rechtbank werden afgelegd, en waarbij hoger beroep werd ingesteld tegen de tweede beklagde [redacted], respectievelijk tegen de eerste beklagde [redacted]. Met betrekking tot deze hoger beroepen werden door het openbaar ministerie op diezelfde griffie op 22 juni 2017 onderscheiden verzoekschriften met grieven neergelegd waarin telkens nauwkeurig werd bepaald welke grieven tegen het voormelde vonnis worden ingebracht met betrekking tot de tweede, respectievelijk de eerste beklagde.

De hoger beroepen van de beide beklagden en van het openbaar ministerie werden aldus tijdig en regelmatig naar de vorm ingesteld en zijn ontvankelijk (artt. 203-204 Sv.).

**2.2** De vier voormelde verzoekschriften met grieven werden alle opgesteld volgens het bij koninklijk besluit van 18 februari 2016 vastgestelde model (zoals van toepassing voor dit model werd vervangen bij koninklijk besluit van 23 november 2017).





Blijkens het op 21 juni 2017 ter griffie neergelegde grievenformulier acht de (lasthebber *ad hoc* van de) tweede beklaagde | | zich gegriefd door het bestreden vonnis op strafgebied in zoverre daarin werd geoordeeld over de schuld, de strafmaat, het niet-toepassen van bepaalde strafuitvoeringsmodaliteiten, de verbeurdverklaring en andere maatregelen, waaronder de herstelmaatregel en de dwangsom (waaromtrent in het grievenformulier de rubrieken 1.1, 1.4, 1.6, 1.7 en 1.8 werden aangekruist met als bijkomende aanduiding louter de vermelding "alle telastleggingen" bij rubriek 1.1).

Blijkens het op 22 juni 2017 ter griffie neergelegde grievenformulier acht de eerste beklaagde | | zich gegriefd door het bestreden vonnis in zoverre daarin werd geoordeeld over de schuld, de strafmaat en de vermogensvoordelen (waaromtrent in het grievenformulier de rubrieken 1.1, 1.4 en 1.8 werden aangekruist met de bijkomende aanduiding "A" bij rubriek 1.1 en de vermelding "Vermogensvoordeel Art. 42-43 SWB" bij rubriek 1.8).

Blijkens de twee op 22 juni 2017 ter griffie neergelegde grievenformulieren acht het openbaar ministerie zich louter gegriefd door het bestreden vonnis in zoverre daarin werd geoordeeld over de strafmaat ten aanzien van de onderscheiden beklaagden, waarbij telkens werd gespecificeerd dat een volgappel werd ingesteld (zie de in de beide grievenformulieren van het openbaar ministerie aangevinkte en in de voormelde zin summier nader toegelichte rubrieken 1.4 en 1.12).

Het hof beslist in het voorliggende arrest binnen de perken van de grieven zoals bedoeld in artikel 210 van het Wetboek van Strafvordering.

In dit verband stelt het hof vast dat er geen redenen zijn om ambtshalve een grief in de zin van het voormelde artikel 210 op te werpen.

### 3.

**3.1** Op de inleidingszitting van 9 februari 2018 werden op verzoek van de beklaagden en van de wooninspecteur conclusietermijnen vastgelegd en een rechtsdag bepaald.

Het hof stelt vast dat door de eerste beklaagde | | op 24 april 2018 op digitale wijze een conclusie in hoger beroep werd ingediend ter griffie, dit is na het verstrijken van de desbetreffende conclusietermijn waarvan melding werd gemaakt op het proces-verbaal van de inleidingszitting van 9 februari 2018, namelijk uiterlijk op 23 april 2018. De raadslieden van alle partijen verklaarden ter terechtzitting evenwel dat deze datum op een verschrijving berust, daar er op de rechtszitting van 9 februari 2018 wel degelijk als uiterste datum voor de laatste conclusie van de beklaagden de datum van 24 april 2018 werd meegedeeld.

Op uitdrukkelijke vraag van het hof hebben de raadslieden van de overige partijen en het openbaar ministerie evenwel te kennen gegeven dat zij er hoe dan ook mee akkoord gaan dat ook de op 24 april 2018 door de eerste beklaagde | | ingediende conclusie in de



debatten wordt gehouden. Daar nergens uit blijkt dat de neerlegging van die conclusie op 24 april 2018 louter dilatoire doeleinden zou nastreven of de rechten van de andere partijen of het verloop van de rechtspleging zou schenden, dient deze conclusie dan ook niet uit de debatten te worden geweerd.

Het hof houdt bijgevolg rekening met alle conclusies die werden neergelegd.

3.2 De dagvaarding van de beklaagden voor de eerste rechter werd bij toepassing van artikel 20ter van de Vlaamse Wooncode op 3 oktober 2016 overgeschreven in het hypotheekkantoor van het gebied waar het onroerend goed is gelegen, zijnde het hypotheekkantoor van | (onder de referte ! ).

#### 4.

Wat de feiten en de schuld van de beklaagden aan de enige telastlegging A betreft, werd in het bestreden vonnis als volgt geoordeeld :

##### "3.1. De feiten

Op 27 mei 2014 gaat de wooninspectie over tot controle van het pand gelegen te

Dit pand is eigendom van de | met | als zaakvoerder van de vennootschap. Het pand omvat zes zelfstandige woningen, doch enkel woning | wordt onderzocht. Het gaat om een zelfstandige woning in de zin van de wooncode. Woning wordt bewoond door | . Aan het gebouw zelf zijn geen gebreken. Anders ligt het met de woning. Hier worden de volgende gebreken vastgesteld.

- Het plafond is onvoldoende afgewerkt.
- In de badkamer is er schimmel in de tegelvoegen .
- De muren in de leefkamer zijn onvoldoende afgewerkt,
- In de badkamer is er opening niet afgewerkt.
- Het raam in de slaapkamers moet behandeld worden om verdere verwerking tegen te gaan.
- In de deur van de leefkamer is de ruit gebroken. Er zitten nog scherven in de deur.
- Het raam in de leefkamer klemt.
- Er is geen gootsteen en geen aanrecht aanwezig in de woning. Er is geen keukenfunctie aanwezig in de woning. In de leefkamer is hiervoor wel een ruimte voorzien maar de keuken werd nog niet geplaatst.
- Er zijn geen 2 vrije geaarde stopcontacten in de keuken. Volgens de geldende normen is het noodzakelijk dat er 2 vrije en geaarde stopcontacten aanwezig zijn. Indien een koelkast, vriezer, kookplaat, warmwaterboiler,... zijn aangesloten op een van de stopcontacten, dan komen deze stopcontacten niet in aanmerking.
- In de verdeelkast zit geen verliesstroomschakelaar. Er zijn open zekeringsvoeten niet afgeschermd tegen aanraking. De stroomkringen zijn niet benoemd.
- In de leefkamer- keuken zijn de stopcontacten afwezig. Op verschillende plaatsen komen losse blote geleiders uit de muur.



- In de gang zijn twee lichtsckelaars niet voorzien ven de afschermende behuizing.
- De verluchting van de badkamer/wc biedt onvoldoende verluchtingsmogelijkheid voor deze ruimte. Een mechanische verluchting in combinatie met een verluchtingsrooster voor deze ingesloten vochtige ruimte is aangewezen.
- De lichtsckelaar van de leefkamer en beide slaapkamers hebben geen bedieningsknop,
- De woning is niet op elke bouwlaag uitgerust met minstens één rookmeider als vermeld in artikel 2, 2° van het decreet van 1 juni 2012 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmeiders.

De woning heeft een totaal van 58 punten op het technisch verslag en is dus ongeschikt. Omwille van de ernstige gezondheids- en veiligheidsrisico's voor de bewoners, is de woning eveneens onbewoonbaar. De bezettingsnorm van de woning is gelijk aan 3 personen. Dit betekent dat de woning zonder de hoger opgesomde en beschreven gebreken, op basis van het aantal woonlokale (3) en de netto-vloeroppervlakte (53,9m<sup>2</sup>) geschikt is voor bewoning door maximaal 3 personen. Aangezien de woning wordt bewoond door 6 bewoners, is deze onaangepast.

De woning wordt verhuurd voor 550 euro per maand en dit sinds drie maanden.

I verklaart in verhoor het volgende.

- De vennootschap is een patrimoniumvennootschap. Hij is de zaakvoerder.
- De moeder van de bewoonster bleef bij hem aandringen om het pand te verhuren, ook al was het pand niet in orde (geen keuken).
- De huur is ingegaan op 1.2.2014 en er is ongeveer 2 tot 3 maand huurachterstal. Er is geen waarborg betaald. Er zijn vernielingen aangebracht door de bewoners.
- Er is thans een nieuwe keuken geplaatst doch deze wordt niet goed onderhouden. Er zijn nieuwe ramen geplaatst en hij gaat een mechanische verluchting plaatsen. Hij gaat ook de elektriciteit vernieuwen. Bij het opstellen van het huurcontract werd er melding gemaakt van drie kinderen.

Op 2 maart 2015 meldt eerste beklagde aan de politie dat alles hersteld is. Hij zal de wooninspectie contacteren. Op 13 januari 2016 verklaart beklagde dat nog niet alles werd hersteld. Alles wat hij herstelt, wordt onmiddellijk vernield. Het OCMW is bezig met een degelijke woning te zoeken voor het gezin met vijf kinderen. Er zijn 8 maanden huurachterstal.

### 3.2. Grond van de zaak

(...)

Gelet op de materiële gegevens van het strafdossier, de verklaringen van eerste beklagde alsook uit de behandeling van de zaak ter zitting, is naar oordeel van de rechtbank afdoende gebleken dat beklagden zich schuldig hebbe(n) gemaakt aan de feiten vermeld onder de tenlastelegging en dienen deze feiten hen dan ook te worden toegerekend.

PAGE 01-00001159633-0011-0019-01-01-4



Eerste beklagde verhuurde wetens en willens een woning waarvan hij wist dat deze niet voldeed aan de vereisten van de Vlaamse Wooncode en met verschillende structurele gebreken (geen keuken, verouderde en niet-conforme elektrische installatie zonder verliesstroomschakelaar, badkamer zonder mechanische verluchting ...). De feiten kunnen ook aan de tweede beklagde als patrimoniumvennootschap worden toegerekend. Gelet op het wetens en willens karakter van de feiten, dient geen toepassing te worden gemaakt van de decumulregel" (3<sup>e</sup> blad onderaan tot en met de eerste alinea van het 7<sup>e</sup> blad van het bestreden vonnis).

5.

Op grond van de gegevens van het strafdossier en de behandeling voor het hof zijn de feiten, voorwerp van de enige telastlegging A, en de schuld van de beide beklagden aan die feiten bewezen gebleven.

Het hof verwijst dienaangaande naar de hoger aangehaalde motieven van de eerste rechter, die worden overgenomen en bevestigd.

Aan de schuld van de beklagden wordt geen afbreuk gedaan door de verweermiddelen die in hun respectievelijke conclusies worden ontwikkeld. Aldus kan de eerste beklagde niet worden gevolgd in zijn standpunt als zou hij te goeder trouw hebben gehandeld en slechts nadat de genaamde [redacted] hem had gevraagd dat zij zou worden toegelaten om met haar kinderen te wonen in het appartement [redacted] in de [redacted] te [redacted], waarbij zij – hoewel de huurovereenkomst slechts een bewoning door maximum 4 personen toeliet – uiteindelijk met vijf kinderen ([redacted] en [redacted]) het appartement blijkt te hebben betrokken.

De eerste beklagde handelde wel degelijk wetens en willens. De eerste beklagde verklaarde overigens zelf dat hij aanvankelijk "de boot afhield" omdat het appartement niet in orde was, met name omdat er geen keuken was. De beklagden beseften aldus zeer goed dat zij een woning verhuurden die niet voldeed aan de geldende kwaliteitsnormen, zodat zij doelbewust hebben gehandeld. De omstandigheid dat de huurster geen bezwaar maakte tegen de staat van de woning, dat het appartement navolgend in orde werd gemaakt en er nadien een keuken werd geïnstalleerd, doet hieraan geen afbreuk. Hetzelfde geldt voor de omstandigheid dat de huurster nadien vernielingen in het appartement heeft aangebracht en heel wat huurschade heeft veroorzaakt. Dit alles doet immers geen afbreuk aan de vaststelling dat de beklagden tijdens de geïncrimineerde periode (van 1 februari 2014 tot 13 januari 2016) wetens en willens een woning (appartement) hebben verhuurd terwijl die woning in die periode niet voldeed aan de kwaliteitsnormen.

Ten onrechte haalt de tweede beklagde in dit verband aan dat er sprake zou zijn van een schulduitsluitingsgrond, namelijk van dwaling, omdat zij "heeft gehandeld zoals zij dacht dat zij moest handelen". Dwaling kan immers slechts als een schulduitsluitingsgrond worden aanvaard wanneer die dwaling onoverkomelijk is, wat te dezen geenszins het geval is, daar de beide beklagden heel goed beseften dat de woning (appartement) die werd verhuurd



niet aan de kwaliteitsnormen voldeed. De verwijzing van de tweede beklaagde naar het grondwettelijk recht op een behoorlijke huisvesting (art. 23 G.W.) is in dezen dan ook niet pertinent.

De enige telastlegging A heeft een intrinsiek verband met de verwezenlijking van het doel en de waarneming van de belangen van de tweede beklaagde, en werd ook voor haar rekening gepleegd. Binnen de tweede beklaagde was er in de periode van de bewezen telastlegging duidelijk onvoldoende aandacht voor de naleving van de voorschriften met betrekking tot de woonkwaliteitsnormen. Zoals hoger aangehaald, werden deze voorschriften wetens en willens genegeerd, zodat de bewezen telastlegging ook toerekenbaar is aan de tweede beklaagde, die dan ook, in weerwil van wat door haar wordt aangevoerd, wel degelijk samen met de eerste beklaagde kan – en moet – worden veroordeeld.

## 6.

6.1 De feiten die het voorwerp vormen van de bewezen verklaarde enige telastlegging A zijn in hoofde van de eerste beklaagde enerzijds en in hoofde van de tweede beklaagde anderzijds de (respectievelijke) opeenvolgende en voortgezette uitvoering van eenzelfde misdadig opzet, zodat er in hoofde van elk van hen slechts één straf moet worden uitgesproken (art. 65, eerste lid, Sw.).

De tweede beklaagde verhuurde via de eerste beklaagde wetens en willens een woning (appartement) aan een vrouw met kinderen in het besef dat deze woning niet voldeed aan de woonkwaliteitsnormen. De beklaagden handelden hierbij duidelijk uit winstbejag, getuige de omstandigheid dat voor het appartement een huurprijs van 550,- EUR per maand werd voorzien, en dit terwijl er bij de aanvang van de huur zelfs helemaal geen keukenfunctie aanwezig was.

Om die reden kan er naar het oordeel van het hof niet worden ingegaan op het in ondergeschikte orde door de beide beklaagden geformuleerde verzoek om hen de gunst van de opschorting van de uitspraak van de veroordeling toe te kennen, daar een dergelijke gunst voor elk van hen een onvoldoende krachtig signaal zou inhouden en hen niet of minstens onvoldoende ertoe zou aanzetten zich in de toekomst strikt te houden aan de naleving van de voorschriften van de Vlaamse Wooncode.

In het voordeel van de beklaagden kan echter rekening worden gehouden met de omstandigheid dat zij beiden over een nog blanco strafrechtelijk verleden blijken te beschikken, alsook met de omstandigheid dat de woning (appartement) uiteindelijk werd hersteld en blijkbaar conform de woonkwaliteitsnormen werd bevonden (zodat de herstellvordering zonder voorwerp is geworden : zie verder, randnr. 8).



De hierna in hoofde van elke beklaagde opgelegde geldboete houdt rekening met deze overwegingen en is voorts absoluut noodzakelijk om elk van de beklaagden ertoe aan te zetten zich voortaan strikt te houden aan de voorschriften van de Vlaamse Wooncode.

Wel kan er aan de beide beklaagden met betrekking tot de tenuitvoerlegging van de hen respectievelijk opgelegde geldboete gewoon uitstel worden toegestaan voor een proeftijd en in de mate zoals hierna nader bepaald. De beklaagden voldoen hiertoe aan de wettelijke voorwaarden, aangezien zij nog niet werden veroordeeld tot een criminele straf of tot een hoofdgevangenisstraf van meer dan twaalf maanden of tot een gelijkwaardige straf die in aanmerking genomen wordt overeenkomstig artikel 99bis Strafwetboek, terwijl de thans opgelegde straf niet meer dan vijf jaar gevangenisstraf bedraagt. Het hof gaat er in dit verband van uit dat deze gunstmaatregel voor de beklaagden een bijkomende stimulans zal zijn om voortaan geen misdrijven meer te plegen.

De bewezen verklaarde misdrijven werden gepleegd na 31 december 2011 maar vóór 1 januari 2017, zodat de geldboetes, uitgedrukt in euro, met 50 opdecimen moeten worden verhoogd.

De hierna in hoofde van de eerste beklaagde bepaalde vervangende gevangenisstraf strekt ertoe om in een voldoende effectieve vervangende straf te voorzien mocht de geldboete niet worden betaald door de eerste beklaagde.

6.2 Het openbaar ministerie vorderde schriftelijk, blijkens het bevel tot dagvaarding voor de eerste rechter dat aan de beklaagden werd betekend, in hoofde van de beide beklaagden de verbeurdverklaring van de vermogensvoordelen voor een bedrag van 8.250,- EUR, zijnde de totale som van de huurgelden van 550,- EUR per maand gedurende de misdrijfperiode van de bewezen verklaarde telastlegging (van 1 februari 2014 tot 13 januari 2016, zijnde dus 23 maanden), onder aftrek evenwel van een huurachterstal van 8 maanden die blijkbaar nooit werd betaald (aldus :  $550,- \text{ EUR} \times (23 - 8) = 8.250,- \text{ EUR}$ ). De eerste rechter verklaarde deze vordering van het openbaar ministerie gegrond, zij het slechts in hoofde van de tweede beklaagde

De eerste beklaagde stelt dat er slechts 4.950,- EUR aan huur zou zijn ontvangen voor de periode dat de huurders het pand betrokken. Dit zou betekenen dat er gedurende de volledige periode van 23 maanden slechts 9 maanden aan huur zou zijn betaald en dat er een huurachterstal zou zijn van 14 maanden.

Op 3 september 2014 verklaarde de eerste beklaagde dat er "2 of 3 maand huurachterstal" was sinds het begin van de huur op 1 februari 2014 (stuk 28 strafdossier). Naar aanleiding van zijn verhoor op 13 januari 2016 – zijnde op de laatste dag van de te dezen relevante misdrijfperiode – stelde de eerste beklaagde : "Het is zelfs zo ver gekomen dat er 8 maanden huurachterstal is en dat ik op de lijst sta van aangemelde schuldeisers in de collectieve schuldenregeling" (stuk 59 strafdossier).



Gelet op de eigen verklaringen van de eerste beklagde, is zijn verweer dat er slechts 9 maanden huur zou zijn betaald en er dus een huurachterstal zou zijn van 14 maanden, niet geloofwaardig.

Het totale vermogensvoordeel werd dan ook correct begroot op het voormelde bedrag van 8.250,- EUR. Hoewel de huurgelden betaald dienden te worden aan de tweede beklagde, blijkt ook de eerste beklagde – die zich in zijn verklaringen zonder meer identificeert met “zijn” vennootschap, zijnde de tweede beklagde , die hij samen met zijn voormalige echtgenote heeft opgericht en waarvan hij de zaakvoerder is – feitelijk het genot van de huurgelden te hebben gehad, zodat ook hij rechtstreeks vermogensvoordelen heeft verkregen ingevolge de feiten, voorwerp van de enige telastlegging A. Het hof is in dit verband meer in het bijzonder van oordeel dat de huurgelden door de beklagden elk ten belope van de helft werden genoten, hetzij elk (8.250,- EUR : 2 = ) 4.125,- EUR.

Er zijn gegronde redenen voorhanden om ten belope van het voormelde bedrag van telkens 4.125,- EUR de verbeurdverklaring te bevelen van de illegale vermogensvoordelen in hoofde van elke beklagde. Immers is deze verbeurdverklaring als bijkomende straf naar het oordeel van het hof absoluut noodzakelijk om zowel de eerste beklagde als de tweede beklagde te doen inzien dat wederrechtelijk geldgewin niet lonend mag zijn, alsook om hen te weerhouden van recidive. De verbeurdverklaring van deze vermogensvoordelen houdt voor geen van de beklagden een onredelijk zware straf in.

## 7.

De beklagden zijn hoofdelijk gehouden tot de kosten, gevallen in de beide aanleggen aan de zijde van het openbaar ministerie zoals hierna bepaald, al deze kosten ondeelbaar veroorzaakt zijnde door de in hunnen hoofde bewezen verklaarde enige telastlegging A, die hen gemeen is.

De beklagden dienen elk ook, als veroordeelden tot een correctionele hoofdstraf, te worden verplicht tot het betalen van de bijdrage van 25,- EUR tot financiering van het bijzonder Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan de occasionele redders (art. 29 van de wet van 1 augustus 1985 houdende fiscale en andere bepalingen). Deze bijdrage, die een eigen aard heeft en geen straf inhoudt, dient thans vermeerderd te worden met 70 opdecimen tot telkens 200,- EUR, en dit ongeacht de datum van de bewezenverklaarde feiten.

Tevens zijn de beklagden elk gehouden tot de vaste vergoeding voor de kostprijs van het verloop der strafprocedure, die thans, na indexatie, 51,20 EUR bedraagt (zie art. 91 van het koninklijk besluit van 28 december 1950 houdende algemeen reglement op de gerechtskosten in strafzaken, zoals gewijzigd door art. 1 van het koninklijk besluit van 13 november 2012, B.S. 29 november 2012; omzendbrief 131quater (ns), B.S. 1 maart 2013), alsook tot de bijdrage aan het Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand, die



thans 20,- EUR bedraagt (art. 4, §3 en art. 5 van de wet van 19 maart 2017 tot oprichting van een Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand).

**8.**

De wooninspecteur stelt in zijn conclusie als eiser tot herstel dat uit een navolgend proces-verbaal is gebleken dat het herstel inmiddels zonder voorwerp is geworden.

**OP DEZE GRONDEN,  
het hof, recht doende op tegenspraak,**

Gelet op de hoger aangehaalde bepalingen, met inbegrip van de in de enige telastlegging aangehaalde artikelen, alsook op :

- artikel 24 van de wet van 15 juni 1935 op het gebruik der talen in gerechtszaken,
- de artikelen 38, 39, 40, 41, 42, 43*bis*, 50, 65 en 66 van het Strafwetboek,
- artikel 1 van de wet van 5 maart 1952 betreffende de opdecimen op de strafrechtelijke geldboeten,
- artikel 2 van de wet van 26 juni 2000 betreffende de invoering van de euro,
- artikel 5 van het decreet van 7 december 2001 tot regeling van enkele gevolgen van de invoering van de euro in de Vlaamse regelgeving,
- de artikelen 1 en 8 van de wet van 29 juni 1964 betreffende de opschorting, het uitstel en de probatie,
- de artikelen 162, 190, 194, 211 en 211*bis* van het Wetboek van Strafvordering,

Verklaart de hoger beroepen tegen het vonnis van 23 mei 2017 van de rechtbank van eerste aanleg Oost-Vlaanderen, afdeling Dendermonde, ontvankelijk en opnieuw ten gronde beslissend **met eenparige stemmen** :

**Op strafgebied**

- Verklaart de enige telastlegging A bewezen in hoofde van de eerste beklaagde I en in hoofde van de tweede beklaagde I ;

- Veroordeelt de eerste beklaagde I uit hoofde van de bewezen verklaarde telastlegging tot een geldboete van 1.000,- EUR, te verhogen met 50 opdecimen en aldus gebracht op 6.000,- EUR;

Zegt dat bij gebrek aan betaling binnen de wettelijke termijn de aan de eerste beklaagde I opgelegde geldboete vervangen zal kunnen worden door een vervangende gevangenisstraf van drie maanden;

PAGE 01-00001159633-0016-0019-01-01-4





Verleent gewoon uitstel van de tenuitvoerlegging van dit arrest gedurende een proeftijd van drie jaar, evenwel slechts voor een gedeelte van 700,- EUR (na verhoging met 50 opdecimen gebracht op 4.200,- EUR, of een vervangende gevangenisstraf van twee maanden) waartoe de eerste beklaagde | | veroordeeld wordt, zodat een gedeelte van 300,- EUR (na verhoging met 50 opdecimen gebracht op 1.800,- EUR, of een vervangende gevangenisstraf van een maand) effectief wordt opgelegd;

Verklaart een bedrag van 4.125,- EUR aan illegale vermogensvoordelen verbeurd in hoofde van de eerste beklaagde | | ;

- Veroordeelt de tweede beklaagde | | uit hoofde van de bewezen verklaarde telastlegging tot een geldboete van 1.000,- EUR, te verhogen met 50 opdecimen en aldus gebracht op 6.000,- EUR;

Verleent gewoon uitstel van de tenuitvoerlegging van dit arrest gedurende een proeftijd van drie jaar, evenwel slechts voor een gedeelte van 700,- EUR (na verhoging met 50 opdecimen gebracht op 4.200,- EUR) waartoe de tweede beklaagde | | veroordeeld wordt, zodat een gedeelte van 300,- EUR (na verhoging met 50 opdecimen gebracht op 1.800,- EUR) effectief wordt opgelegd;

Verklaart een bedrag van 4.125,- EUR aan illegale vermogensvoordelen verbeurd in hoofde van de tweede beklaagde | | ;

- Legt de eerste beklaagde | | en de tweede beklaagde | | elk de verplichting op een bedrag van 25,- EUR, vermeerderd met 70 opdecimen en aldus gebracht op telkens 200,- EUR te betalen als bijdrage tot de financiering van het fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan de occasionele redders;

Legt de eerste beklaagde | | en de tweede beklaagde | | elk de verplichting op een bedrag van 51,20 EUR te betalen als vergoeding voor de kostprijs van het verloop van de strafprocedure;

Veroordeelt de eerste beklaagde | | en de tweede beklaagde | | elk tot een bijdrage van 20,- EUR ten behoeve van het Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand;

Veroordeelt de eerste beklaagde | | en de tweede beklaagde | | hoofdelijk tot de kosten gevallen in eerste aanleg aan de zijde van het openbaar ministerie, begroot op 233,89 EUR, en veroordeelt hen tevens hoofdelijk tot de kosten gevallen in hoger beroep aan de zijde van het openbaar ministerie, begroot op 233,64 EUR;



**Wat het gevorderde herstel betreft**

Stelt vast dat de herstellvordering van de wooninspecteur zonder voorwerp is geworden.



Kosten eerste aanleg: € 233,89

Kosten beroep:

Afschrift vonnis: € 54,00  
Afschriften akten HB: € 12,00  
Opstelrecht HB bekl.: € 70,00  
Dagv. beklagden: € 50,53  
Dagv. eiser tot herstel: € 25,87

€ 212,40

+ 10%: € 21,24

Totaal: € 233,64

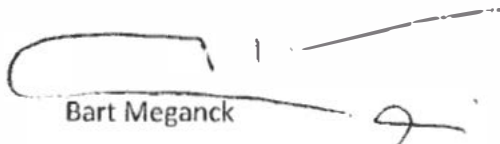
Dit arrest is gewezen te Gent door het hof van beroep, tiende correctionele kamer, samengesteld uit kamervoorzitter Erik Van de Sijpe, als voorzitter, en de raadsheren Bart Meganck en Steven Van Overbeke, en in openbare rechtszitting van 25 mei 2018 uitgesproken door voorzitter Erik Van de Sijpe, in aanwezigheid van Jan De Clercq, advocaat-generaal, met bijstand van griffier Leentje Mouton.



Leentje Mouton



Steven Van Overbeke



Bart Meganck



Erik Van de Sijpe

