

Arrestnummer 01 / 2018
Repertoriumnummer 2018/
Datum van uitspraak 27 april 2018
Notitienummer griffie
Notitienummer parket-generaal

Hof van beroep Gent

Arrest

tiende kamer
correctionele zaken

Aangeboden op 14 MEI 2018
Niet te registreren  voor Evelyn RAMM Aartsch...

COVER 01-00001139202-0001-0018-01-01-1



Not.nr. (

In de zaak van het OPENBAAR MINISTERIE

tegen

1. nr. 606

met maatschappelijke zetel te
ingeschreven met KBO-nummer
- beklagde -

2. nr. 607

geboren te | op
afgevaardigd bestuurder van de nv,
wonende te
- beklagde -

verdacht van:

A.

De eerste en de tweede:

Om de misdaad of 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, nl.

bij inbreuk op artikel 20 § 1 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, als verhuurder of eventuele onderhuurder een woning, die niet beantwoordt aan de vereisten van artikel 5 van hoger vermeld decreet, als hoofdverblijfplaats te hebben verhuurd,

gewijzigd door artikel 20 van het decreet d.d. 7 mei 2004 houdende wijziging van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996 en van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, wat betreft de bestrijding van de leegstand en verkrotting en onbewoonbaarheid van gebouwen en/of woningen,

thans strafbaar door de artikelen 5 en 20, §1, al.1 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, zoals gewijzigd door het decreet van 7 juli 2006,

PAGE 01-00001139202-0002-0018-01-01-4



meer bepaald het pand gelegen te [redacted] kadastraal gekend als [redacted], eigendom van de [redacted], met ondernemingsnummer [redacted] en met maatschappelijke zetel te [redacted], [redacted] verhuurd te hebben via een pachtovereenkomst (cf. stuk 1/25 e.v. van het strafdossier) aan Dhr. en Mevr. [redacted]

te [redacted], in de niet-verjaarde periode tot en met 08.09.2007

B.

De eerste en de tweede

Om de misdaad of 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, nl.

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

- als persoon die een woning ter beschikking stelt,

een woning die niet voldoet aan de vereisten van art. 5 rechtstreeks of via tussenpersoon verhuurd of ter beschikking gesteld te hebben met het oog op bewoning,

meer bepaald het pand gelegen te [redacted] kadastraal gekend als [redacted], eigendom van de [redacted], met ondernemingsnummer [redacted] en met maatschappelijke zetel te [redacted], [redacted]

met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt, meer bepaald

B1.

een ongeschikte woning (cf. stuk 1/25 e.v. van het strafdossier) aan Dhr. en Mevr. [redacted], verhuurd te hebben via een pachtovereenkomst,

te [redacted], in de periode van 09/09/2007 tot en met 27.06.2013 (stuk 2/41)



B2.

een ongeschikte en onbewoonbare woning aan () : verhuurd te hebben ()

te (), in de periode van 01/01/2014 tot en met de datum van de betekening van het bevel tot dagvaarding

* * * *

1.1 De rechtbank van eerste aanleg Oost-Vlaanderen, afdeling Oudenaarde, 12^e kamer O, besliste bij vonnis van 27 juni 2017 op tegenspraak als volgt:

"STRAFRECHTELIJK

Veroordeelt () : voor de hierboven omschreven en bewezen verklaarde feiten A, B.1 en B.2 samen tot een **geldboete van 10.000 euro**, vermeerderd met 50 opdecimen tot 60.000 euro, de feiten gedeeltelijk voor als na 1.1.2012 gepleegd zijnde. Verleent **uitstel van tenuitvoerlegging** van dit vonnis voor 5.000 euro, vermeerderd met 50 opdecimen tot 30.000 euro, van de opgelegde geldboete.

Beveelt de bijzondere verbeurdverklaring van 39.600 euro.

Veroordeelt () voor de hierboven omschreven en bewezen verklaarde feiten A, B.1 en B.2 samen tot een **geldboete van 2.000 euro**, vermeerderd met 50 opdecimen tot 12.000 euro, of een vervangende gevangenisstraf van 3 maanden, de feiten gedeeltelijk voor als na 1.1.2012 gepleegd zijnde.

Verleent **uitstel van tenuitvoerlegging** van dit vonnis voor 1.000 euro, vermeerderd met 50 opdecimen tot 6.000 euro, van de opgelegde geldboete.

KOSTEN EN BIJDAGEN

Veroordeelt () en () **elk tot betaling van de bijdrage tot het Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan de occasionele redders van 25 euro**, vermeerderd met 70 opdecimen tot 200 euro.



Veroordeelt *[naam]* en *[naam]* elk tot betaling van de **vaste vergoeding** voor beheerskosten in strafzaken van 51,20 euro.

Veroordeelt *[naam]* en *[naam]* hoofdelijk tot de **gerechtskosten**, voor het openbaar ministerie begroot op 298,02 euro. Stelt tevens vast dat deze kosten ondeelbaar veroorzaakt zijn door de thans in hun hoofde bewezen verklaarde misdrijven.

WOONHERSTEL

Verklaart de herstellvordering van de wooninspecteur zonder voorwerp.”

1.2 Tegen dit vonnis werd hoger beroep ingesteld op:

- 6 juli 2017 door de beklaagde *[naam]* tegen alle beschikkingen op strafrechtelijk en burgerlijk gebied in haar nadeel;
- 7 juli 2017 door het openbaar ministerie m.b.t. de beklaagde *[naam]*;
- 14 juli 2017 door de beklaagde *[naam]* tegen alle beschikkingen op strafrechtelijk en burgerlijk gebied te zijnen laste;
- 18 juli 2017 door het openbaar ministerie m.b.t. de beklaagde *[naam]*;

1.3 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 Oudenaarde, op:

- 6 juli 2017 door de raadsman van de lasthebber *ad hoc* van de beklaagde *[naam]*;
- 7 juli 2017 door het openbaar ministerie ten aanzien van de beklaagde *[naam]*;
- 14 juli 2017 door de raadsman van de beklaagde *[naam]*;
- 18 juli 2017 door het openbaar ministerie ten aanzien van de beklaagde *[naam]*;

1.4 Gezien het proces-verbaal van de terechtzitting van 22 december 2017 van dit hof, zelfde kamer, waarbij de zaak werd uitgesteld op de terechtzitting van donderdag 11 januari 2018.

1.5 Het hof hoorde op de openbare rechtszitting van 11 januari 2018 in het Nederlands:

- de beklaagde *[naam]* vertegenwoordigd door meester Annelies Uytterhaegen, advocaat met kantoor te Zottegem als raadsman van de lasthebber *ad hoc* meester Colin De Beir, advocaat met kantoor te Geraardsbergen,



- de beklagde I : bijgestaan door meester Donatienne Ryckbost, advocaat met kantoor te Oostende,
- het openbaar ministerie bij monde van Pascale Clauw, substituut-procureur-generaal.

1.6 Het hof besliste bij tussenarrest van 11 januari 2018 op tegenspraak als volgt:

“Ontlast meester van zijn mandaat van lasthebber ad hoc van de

Stelt meester Annelies Uytterhaegen, advocaat met kantoor te Zottegem, Zuidstraat 17, aan als lasthebber ad hoc van de

Bevestigt de volgende conclusietermijnen en rechtsdag:

- voor beklagden tot en met **vrijdag 16 februari 2018**,
- voor het OM tot en met **woensdag 7 maart 2018**,
- synthesebesluiten voor de beklagde tot en met **woensdag 21 maart 2018**,

*rechtsdag op de terechtzitting van **vrijdag 23 maart 2018 te 14.00 uur**,*

houdt de beslissing over de kosten aan.”

De zo vastgestelde conclusietermijnen betroffen geen bindende conclusietermijnen, gezien deze niet op de inleidingszitting werden bepaald.

1.7 Het hof hoorde op de openbare rechtszitting van 23 maart 2018 in het Nederlands:

- de beklagde I in haar middelen van verdediging, vertegenwoordigd door meester Annelise Uytterhaegen, advocaat met kantoor te Zottegem, in haar hoedanigheid van lasthebber *ad hoc*,
- de beklagde I : in zijn middelen van verdediging, vertegenwoordigd door meester Donatienne Ryckbost, advocaat met kantoor te Oostende,
- het openbaar ministerie in zijn vordering bij monde van Jan De Clercq, advocaat-generaal.

Het hof stelt vast dat de partijen zich de conclusies die ter griffie werden neergelegd hebben eigen gemaakt en dat deze respectieve conclusies van de partijen uitgaan.



2.1 De onderscheiden verklaringen van hoger beroep tegen het vonnis van 27 juni 2017 gedaan op de griffie van de rechtbank die het vonnis heeft gewezen, werden tijdig en regelmatig naar de vorm gedaan.

De verzoekschriften houdende de grieven, die tegen het vonnis worden ingebracht, werden eveneens tijdig ingediend.

2.2.1 In het door de advocaat van de (toenmalige) lasthebber *ad hoc* van de beklaagde Hof te ingediende "grievensformulier hoger beroep", opgesteld volgens het bij koninklijk besluit van 18 februari 2016 tot uitvoering van artikel 204, derde lid van het Wetboek van Strafvordering vastgestelde model, wordt bepaald welke grieven tegen het voormeld vonnis worden ingebracht, namelijk op strafgebied met betrekking tot 1.1 schuldigverklaring, 1.4 strafmaat, 1.7 verbeurdverklaring en 1.9 verjaring en op burgerlijk gebied met betrekking tot 2.5 andere (ambtshalve aanhouding burgerlijke belangen).

In het door het openbaar ministerie ingediende "grievensformulier hoger beroep" ten aanzien van de beklaagde wordt bepaald welke grieven tegen het voormeld vonnis worden ingebracht, namelijk op strafgebied met betrekking tot 1.4 strafmaat, 1.7 verbeurdverklaring en 1.12 andere (volgberoep).

In het door de advocaat van de beklaagde ingediende "grievensformulier hoger beroep", opgesteld volgens het bij koninklijk besluit van 18 februari 2016 tot uitvoering van artikel 204, derde lid van het Wetboek van Strafvordering vastgestelde model, wordt bepaald welke grieven tegen het voormeld vonnis worden ingebracht, namelijk op strafgebied met betrekking tot 1.1 schuldigverklaring, 1.2 kwalificatie, 1.4 strafmaat, 1.6 niet toepassen van (de) gevraagde gewone opschorting (in ondergeschikte orde), 1.7 verbeurdverklaring en 1.9 verjaring en op burgerlijk gebied met betrekking tot 2.5 andere (ambtshalve aanhouden van de burgerlijke belangen). Bij de grieven 1.1 en 1.2 werden redenen vermeld.

In het door het openbaar ministerie ingediende "grievensformulier hoger beroep" ten aanzien van de beklaagde wordt bepaald welke grieven tegen het voormeld vonnis worden ingebracht, namelijk op strafgebied met betrekking tot 1.4 strafmaat, 1.7 verbeurdverklaring en 1.12 andere (volgberoep).

2.2.2 De beslissing over het aanhouden van de burgerlijke vordering is een beslissing die verband houdt met de strafvordering. Artikel 4, tweede lid, Voorafgaande Titel Wetboek van Strafvordering bepaalt dat de rechter bij wie de strafvordering aanhangig is gemaakt, ambtshalve de burgerlijke belangen aanhoudt, zelfs bij ontstentenis van burgerlijke-partijstelling, wanneer de zaak wat die belangen betreft niet in staat van wijzen is.

De eerste rechter heeft deze afweging gemaakt en heeft vastgesteld en beslist dat er geen burgerlijke belangen aan te houden zijn.



Het feit dat de beklagden hun grief tegen de beslissing over de burgerlijke belangen in het grievenformulier ten onrechte rangschikken op burgerlijk gebied, maakt hun respectieve grief op zich niet onnauwkeurig.

De identieke grief van de eerste en de tweede beklagde gericht tegen de beslissing tot "*ambtshalve aanhouding burgerlijke belangen*" (grievensformulier eerste beklagde) en "*ambtshalve aanhouden van de burgerlijke belangen*" (grievensformulier tweede beklagde) is echter wel onnauwkeurig omdat de eerste rechter in de overwegingen van het beroepen vonnis precies besliste de burgerlijke belangen niet aan te houden en er dus geen beslissing tot het aanhouden van de burgerlijke belangen was. In het dictum van het beroepen vonnis is er zelfs geen vermelding meer over de burgerlijke belangen.

De beklagden hebben bovendien geen belang op te komen tegen de beslissing waarbij de burgerlijke belangen niet werden aangehouden. Uit hun conclusies volgt dat zij net stellen dat "*er geen rechtsgrond voorhanden is om de burgerlijke belangen ambtshalve aan te houden*".

Aldus is de grief aangeduid als 2.5 Andere van zowel de eerste als de tweede beklagde vervallen bij gebrek aan nauwkeurigheid.

Voor het overige zijn de grieven van de beklagden en het openbaar ministerie nauwkeurig.

2.3 De hoger beroepen van de beklagden Hof te [redacted] en [redacted] en de hoger beroepen van het openbaar ministerie werden tijdig en regelmatig naar de vorm ingesteld en zijn ontvankelijk (artikelen 203-204 van het Wetboek van Strafvordering).

Het hof beslist in het voorliggende arrest binnen de perken van de hoger beroepen en 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. De eerste rechter stelde terecht vast dat de dagvaarding werd overgeschreven op het bevoegde hypotheekkantoor.

4. Het hof verbetert de periode van de telastlegging A als volgt: "*in de periode van 1 maart 2005 tot 9 september 2007*".

Deze verbetering slaat op dezelfde feiten als deze van de aanhangig makende akte.

De partijen werd kennis gegeven van de voorgenomen verbetering.



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

5. De telastleggingen A en B1 slaan op de feiten die het voorwerp zijn van het gerechtelijk onderzoek, als gevolg van de klacht met burgerlijkepartijstelling voor de onderzoeksrechter van 19 april 2012 door [redacted] en [redacted] : (stuk 1/1 tot en met 1/7).

De klagers werden navolgend verhoord op 25 juni 2012 (stuk 2/15 e.v.). Zij bevestigden hun klacht. Uit hun verhoor volgt dat deze klacht kaderde in een burgerlijk geschil over de pachtovereenkomst, voor de vrederechter van het kanton Zottegem-Herzele. De politie heeft in het kader van dit gerechtelijk onderzoek enkel een fotodossier opgesteld (stuk 2/19 e.v.). Concrete vaststellingen over de aard en ernst van de eventuele gebreken aan de woning werden niet verricht.

Bij kantschrift van 24 mei 2013 droeg de onderzoeksrechter de politie op bij de klagers na te gaan hoe de situatie was, nu hun raadsman de onderzoeksrechter had gevraagd het dossier "te laten rusten omdat er een overeenkomst op komst was" (stuk 2/35).

De klagers bevestigden aan de politie dat de zaak via de vrederechter werd opgelost en zij geen verdere gerechtelijke stappen meer wilden ondernemen (stuk 2/36).

De wooninspectie deed geen vaststellingen voor de betrokken periode.

De bundel van het gerechtelijk onderzoek (onderkaft 2) bevat onvoldoende elementen als bewijs van de telastleggingen A en B1 en ook het onderzoek op de rechtszitting heeft geen bewijs ervan geleverd. Het hof ontslaat de beklagden aldus van rechtsvervolging voor de telastleggingen A en B1.

6.1 In de nasleep van het gerechtelijk onderzoek kreeg de wooninspecteur opdracht de betreffende woning te inspecteren in het kader van de vereisten van de Vlaamse wooncode. Wat betreft de telastlegging B2 stelde de wooninspecteur diverse gebreken vast aan de ter beschikking gestelde woning. Er was onder meer sprake van vocht in buitenmuren, vocht in draagvloeren en vocht in de kelder. De woning had een totaal van 34 punten op het technisch verslag en werd ongeschikt bevonden. Omwille van de ernstige gezondheids- en veiligheidsrisico's werd de woning eveneens onbewoonbaar bevonden (stukken 3/5 tot en met 3/24).

Op 14 maart 2016 controleerde de wooninspecteur, na een melding van herstel door de advocaat van de beklagden, de woning opnieuw. Aan het gebouw werden niet langer gebreken vastgesteld en noteerde de wooninspecteur nul strafpunten (stuk 3/174). Aan de woning werd nog een gebrek vastgesteld, namelijk het feit dat de kelder onder water stond, wat resulteerde in drie strafpunten. De woning werd aldus niet meer ongeschikt bevonden, doch voldeed wel nog niet aan de vereisten gesteld door artikel 5 Vlaamse wooncode, gezien er in het kader van een herstel dan sprake moet zijn van nul strafpunten.



De foto's als bijlage van het proces-verbaal van de wooninspecteur tonen wel een op dat ogenblik fel verbeterde toestand van de woning. Uit deze foto's blijkt dat de woning effectief bewoond werd.

Bij proces-verbaal van 3 juni 2016 stelde de wooninspecteur vast dat de door haar geformuleerde herstelvordering werd uitgevoerd. Het proces-verbaal gold als conformiteitsattest. Aldus is de herstelvordering van de wooninspecteur zonder voorwerp, zoals de eerste rechter definitief vaststelde. Het hof is door de perken van de beroepen niet gevat van deze beslissing. De door de beklagden in conclusies aangevoerde middelen, en argumenten ter ondersteuning ervan, die verband houden met de herstelvordering, moet het hof niet ontmoeten.

Er werd vastgesteld dat de woning bewoond werd door [redacted], die de woning huurde van de [redacted]. Dat er sprake zou zijn geweest van een renovatiehuurcontract, is in deze zaak zonder relevantie voor de beoordeling van de telastlegging. Bovendien was er geen renovatiehuurcontract, schriftelijk noch in de feiten. De huurder [redacted] bewoonde de woning en gaf aan dat hij de woning renoveerde op vrijwillige basis. De overeenkomst is ook benoemd als huurovereenkomst. Anders dan de beklagden aanvoeren, tonen de feiten niet aan dat het de bedoeling van de betrokkenen was een renovatiehuurcontract af te sluiten.

De omstandige argumentatie over het vermeende renovatiehuurcontract in de conclusie van de beklagden moet het hof niet verder ontmoeten.

6.2 Overeenkomstig artikel 20, § 1, eerste lid, Vlaamse wooncode is het verhuren of rechtstreeks of onrechtstreeks ter beschikking stellen van een woning die niet voldoet aan de vereisten gesteld door artikel 5 van die code, strafbaar gesteld. Het van de betrokken activiteit een gewoonte maken is op grond van artikel 20, § 1, derde lid, Vlaamse wooncode, een strafverzwarende omstandigheid. In de telastlegging B is deze verzwarende omstandigheid aangevoerd.

In de telastlegging B2 is de te last gelegde feitelijke gedraging omschreven als het verhuren van een ongeschikte en onbewoonbare woning. Voor het misdrijf bepaald door artikel 20, § 1, eerste lid, Vlaamse wooncode is het feit dat de woning ongeschikt en/of onbewoonbaar is niet relevant.

Het hof verbetert de telastlegging B2 dan ook als volgt:

"Te [redacted], in de periode van 1 januari 2014 tot 1 juni 2016,

bij inbreuk op artikel 5 Vlaamse wooncode, strafbaar gesteld door artikel 20, § 1, eerste lid, Vlaamse wooncode, als verhuurder, onderverhuurder of een persoon die de woning ter beschikking stelt, een woning die niet voldoet aan de vereisten en normen gesteld door



aan de natuurlijke persoon kan worden toegerekend, nu de beklaagden rechtvaardiging, schuldonthefing en niet-toerekeningsvatbaarheid niet enigszins aannemelijk maken.

Ten onrechte voert de eerste beklagde aan dat het misdrijf haar niet verwijtbaar zou zijn, op grond van een schulduitsluitingsgrond. Deze zou er in bestaan dat zij, uiteraard, wel wist dat het verhuren van een "ongeschikte en onbewoonbare woning" niet toegelaten was (over de irrelevantie van 'ongeschikt' en 'onbewoonbaar' voor de telastlegging B2, zie de verbetering van deze telastlegging door het hof), doch dat zij ervan "overtuigd" was dat de strafwet in haar geval niet van toepassing was gezien het een renovatieopdracht betrof die er juist op gericht was de verloedering ongedaan te maken. Zoals hiervoor overwogen, is het niet relevant en aangetoond dat er sprake was van een renovatiehuurcontract, doch bovendien vormt een *overtuiging* dat een bepaalde feitelijke gedraging in bepaalde omstandigheden niet strafbaar is, geen schulduitsluitingsgrond. Er was evenmin sprake van een feitelijke dwaling. Bovendien zou de eerste beklagde, indien zij bewust een renovatiehuurcontract afsloot om elke strafbaarheid uit te sluiten, er ook voor gezorgd hebben dat minstens formeel er sprake was van een renovatiehuurcontract. De benaming van de overeenkomst als 'huurovereenkomst', de feitelijke bewoning door en diens verklaring dat hij de woning op vrijwillige basis renoveerde tonen integendeel aan dat er geen sprake was van een renovatiehuurcontract.

6.7 Dat op eerder korte termijn aan de toen vastgestelde gebreken werd verholpen, doet geen afbreuk aan de vaststelling dat een woning die niet voldeed aan de vereisten van artikel 5 Vlaamse wooncode werd verhuurd.

6.8 De stelling van de beklaagden dat het te last gelegde misdrijf een bijzonder opzet vereist, namelijk het verhuren, te huur stellen of ter beschikking stellen, steunt op een onjuiste rechtsopvatting over het opzetbegrip. Het verhuren, te huur stellen of ter beschikking stellen is in het betrokken misdrijf immers niet het opzet maar wel de verweten feitelijke gedraging die strafbaar is gesteld in de door de wet omschreven omstandigheden. De verwijzing door de beklaagden naar het oogmerk van een abnormaal profijt mist bij de beoordeling van het betrokken misdrijf elke relevantie.

6.9 Eveneens steunend op een onjuiste rechtsopvatting is de stelling van de beklagden dat het feit dat is aangevoerd in de telastlegging dat van de betrokken activiteit een gewoonte is gemaakt wijst op de vereiste van een bijzonder opzet. Het feit dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt, heeft immers geen betrekking op het opzetvereiste doch vormt enkel een verzwarende omstandigheid. Overeenkomstig artikel 20, § 3, derde lid, Vlaamse wooncode worden de straffen in de gestelde omstandigheden verhoogd van een gevangenisstraf van zes maanden tot drie jaar en/of een geldboete van 500 euro tot 25.000 euro tot een gevangenisstraf van een jaar tot vijf jaar en/of een geldboete van 1.000 euro tot 100.000 euro (zie over de verzwarende omstandigheid verder randnummer 7.2 van dit arrest).



6.10 Dat het aanhoudende probleem van vochtinsijpeling in de kelder te wijten zou zijn geweest aan de slechte ruiming van een nabijgelegen gracht, doet geen afbreuk aan de vaststelling van de gebreken en het feit dat de woning ondanks die gebreken toch werd verhuurd of ter beschikking gesteld.

6.11 Eventuele goede trouw in hoofde van de beklaagden is eveneens zonder belang, gezien het moreel element van het misdrijf enkel (algemeen) opzet vereist.

6.12 Inzake de aangevoerde decumul van strafrechtelijke verantwoordelijkheid tussen natuurlijke persoon en rechtspersoon, verwijst het hof naar randnummer 7.1 van dit arrest.

7.1 De Vlaamse wooncode beoogt het waarborgen van het fundamenteel recht op menswaardig wonen. Personen, zoals de beklaagden, die regelmatig (zie het overzicht van het onroerend patrimonium van eerste beklaagde) onroerende goederen verhuren met winstoogmerk moeten bij de verhuur of terbeschikkingstelling van woningen de door de overheid opgelegde kwaliteitsnormen en – vereisten strikt naleven en mogen niet besparen op investeringen hiertoe.

Met de bewezen telastlegging 82 zijn de beklaagden nochtans tekortgeschoten in deze verplichting. De hierna bepaalde bestraffing moet hen aanzetten voortaan de wetten strikt in acht te nemen. Gezien de feiten wetens en willens werden gepleegd is de strafuitsluitende verschoningsgrond van artikel 5, tweede lid, Strafwetboek niet van toepassing.

7.2 Naar het oordeel van het hof is de verzwarende omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt niet aangetoond, onder meer gelet op de historiek van de betwiste pachtovereenkomst.

7.3 Het hof houdt ook bij de bepaling van de straf rekening met de voorgeschiedenis van de zaak, namelijk een aanslepende procedure inzake de, intussen ontbonden, pachtovereenkomst met [redacted] en [redacted]; die ook in het kader daarvan de klacht met burgerlijkepartijstelling neerlegden. Ook brengt het hof in het voordeel van de beklaagden in rekening de inspanningen tot herstel die intussen geleverd werden.

Gelet op het beoogde winstoogmerk is een geldboete voor elke beklaagde de meest passende sanctionering. Er is geen enkele aanwijzing dat een geldboete de beklaagden sociaal zou declasseren, zodat er ook geen reden is de opschorting van de uitspraak van de veroordeling toe te staan.

Gezien de herhaalde verwijzing door de beklaagden naar de omvang van de geldboete die door het openbaar ministerie in eerste aanleg zou gevorderd zijn, wijst het hof erop dat de rechter niet gebonden is door enig concreet geformuleerde straf die door het openbaar



ministerie gevorderd wordt, en dat het hof de gemotiveerde vrije keuze van aard en omvang van de straf heeft binnen de perken gesteld door de wet.

7.4 De tweede beklaagde is nog niet veroordeeld geweest tot een criminele straf of tot een hoofdgevangenisstraf van meer dan drie jaar of tot een gelijkwaardige straf die in aanmerking genomen wordt overeenkomstig artikel 99bis Strafwetboek en het hof verwacht dat de opgelegde geldboete hem voldoende zal aansporen voortaan de Vlaamse wooncode strikt na te leven. Aldus gelast het hof voor het hierna bepaalde gedeelte van de geldboete gewoon uitstel van de tenuitvoerlegging, overeenkomstig artikel 8, eerste lid, Probatiwewet.

7.5 De bewezen feiten werden gepleegd na 31 december 2011 en voor 1 januari 2017, zodat het hof de geldboete voor elke beklaagde verhoogt met 50 deciem. Voor de tweede beklaagde zal de hierna bepaalde vervangende gevangenisstraf hem aansporen de hem opgelegde geldboete te betalen.

7.6 Het openbaar ministerie vorderde in de vordering tot verwijzing schriftelijk, zodoende op ontvankelijke wijze, de bijzondere verbeurdverklaring van de vermogensvoordelen uit de misdrijven. Voor zover gesteund op de telastleggingen A en B1 waarvoor de beklaagden ontslagen worden van rechtsvervolging is deze vordering ongegrond.

De eerste beklaagde heeft uit het bewezen misdrijf van de telastlegging B2 vermogensvoordelen verkregen. Zij ontving huurgelden voor een woning die zij in die toestand niet mocht verhuren of ter beschikking stellen. De woning was sinds 3 juni 2016 hersteld en in overeenstemming met de normen en vereisten gesteld door artikel 5 Vlaamse wooncode. Aldus is er sprake van wederrechtelijke vermogensvoordelen sinds 1 januari 2014 tot 1 juni 2016, hetzij 29 maanden aan 300 euro per maand, of 8.700 euro. Overeenkomstig de artikelen 42, 3° en 43 Strafwetboek kunnen deze vermogensvoordelen verbeurd worden verklaard. Het kan niet aanvaard worden dat de eerste beklaagde in het bezit gelaten wordt van uit een misdrijf verkregen vermogensvoordelen. Het hof beveelt de bijzondere verbeurdverklaring van een bedrag van 8.700 euro, zijnde het equivalent van de uit het misdrijf verkregen vermogensvoordelen. Deze verbeurdverklaring legt de eerste beklaagde geen onredelijk zware straf op.

8. De beklaagden 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 voor hen bewezenverklaarde telastlegging B2.

De beklaagden dienen ook, als veroordeelden tot een correctionele hoofdstraf, elk te worden verplicht tot het betalen van de bijdrage van 25 euro 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 deciemmen tot telkens 200 euro, en dit ongeacht de datum van de bewezenverklarde feiten.

Tevens zijn de beklaagden elk gehouden tot de vaste vergoeding voor de kostprijs van het verloop der strafprocedure, die thans, na indexatie, 51,20 euro 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).

Met toepassing van artikel 4, § 3 en artikel 5, § 1 van de wet van 19 maart 2017 tot oprichting van een Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand, in werking getreden op 1 mei 2017 ingevolge artikel 6 van het koninklijk besluit van 26 april 2017 tot uitvoering van de wet van 19 maart 2017 tot oprichting van een Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand, moeten de beklaagden tenslotte ook nog worden veroordeeld tot het betalen van elk een bijdrage van elk 20 euro aan het Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand.

OP DEZE GRONDEN

Het hof,

rechtsprekend op tegenspraak,

gelet op de artikelen hiervoor aangehaald en de artikelen:

- 211 en 212 Wetboek van Strafvordering,
- 24 van de wet van 15 juni 1935 op het gebruik der talen in gerechtszaken,

stelt vast dat de grief 2.5 Andere van de beklaagden gericht tegen de beslissing van het beroepen vonnis over de burgerlijke belangen vervallen is;

verklaart de beroepen voor het overige ontvankelijk en er ten gronde over beslissend:

stelt vast dat het vonnis van 27 juni 2017 definitief is wat betreft de beslissing over de herstellvordering en de beslissing om de burgerlijke belangen niet aan te houden;

wijzigt het vonnis van 27 juni 2017 voor zover nog beroepen als volgt:

verbetert de periode van de telastlegging A als volgt:

"in de periode van 1 maart 2005 tot 9 september 2007";

PAGE 01-00001139202-0015-0018-01-01-4



verbetert de telastlegging B2 als volgt:

“Te _____ in de periode van 1 januari 2014 tot 1 juni 2016,

bij inbreuk op artikel 5 Vlaamse wooncode, strafbaar gesteld door artikel 20, § 1, eerste lid, Vlaamse wooncode, als verhuurder, onderverhuurder of een persoon die de woning ter beschikking stelt, een woning die niet voldoet aan de vereisten en normen gesteld door artikel 5, rechtstreeks of via tussenpersoon, te hebben verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning,

namelijk de woning te _____ verhuurd te hebben aan

*ontslaat de beklaagden _____ en _____
: elk van rechtsvervolging voor de telastleggingen A en B1;*

*verklaart de beklaagden _____ en _____
: elk schuldig aan de telastlegging B2, vaststellende dat de verzwarende
omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt voor elk van hen
niet bewezen is;*

*veroordeelt de beklaagde _____ voor de bewezen telastlegging B2 tot een
geldboete van 1.500 euro, verhoogd met 50 deciemmen tot 9.000 euro;*

*spreekt voor de beklaagde _____ de bijzondere verbeurdverklaring uit van
een bedrag van 8.700 euro, zijnde het equivalent van de uit de bewezen telastlegging B2
verkregen vermogensvoordelen;*

*veroordeelt de beklaagde _____ : voor de bewezen
telastlegging B2 tot een geldboete van 1.000 euro, verhoogd met 50 deciemmen tot 6.000
euro, of een vervangende gevangenisstraf van drie maanden;*

*gelast voor de beklaagde _____ : voor een termijn van
drie jaar gewoon uitstel van de tenuitvoerlegging van een gedeelte van de straf, namelijk
voor een gedeelte van 500 euro, verhoogd met 50 deciemmen tot 3.000 euro, van de
opgelegde geldboete van 1.000 euro, verhoogd met 50 deciemmen tot 6.000 euro;*

*legt de beklaagden _____ en _____ : de
verplichting op elk een bedrag van 25 euro, vermeerderd met 70 opdeciemmen en aldus
gebracht op telkens 200 euro 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 beklaagden | | en | : de
verplichting op elk een bedrag van 51,20 euro te betalen als vergoeding voor de kostprijs van
het verloop van de strafprocedure;

veroordeelt de beklaagden | | en |
: tot het betalen van elk een bijdrage van 20 euro aan het Begrotingsfonds voor
de juridische tweedelijnsbijstand;

veroordeelt de beklaagden hoofdelijk tot de kosten van de strafvordering, voor het
openbaar ministerie begroot op 298,02 euro in eerste aanleg en 214,63 euro in beroep, deze
kosten ondeelbaar veroorzaakt zijnde door de bewezen telastlegging B2.



Kosten eerste aanleg:	€ 298,02
Kosten beroep:	
Afschrift vonnis:	€ 63,00
Afschriften akten HB:	€ 12,00
Opstelrecht HB bekl.:	€ 70,00
Dagv. .::	€ 25,06
Dagv. :	€ 25,06

	€ 195,12
+ 10 %:	€ 19,51

Totaal:	€ 214,63

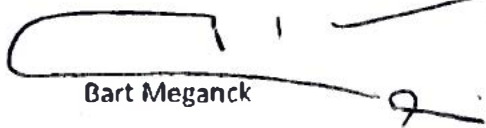
Dit arrest is gewezen te Gent door het hof van beroep, tiende correctionele kamer, samengesteld uit kamervoorzitter Erik Van de Sijpe, als voorzitter, en de raadsheren Bart Meganck en Steven Van Overbeke, en in openbare rechtszitting van 27 april 2018 uitgesproken door voorzitter Erik Van de Sijpe, in aanwezigheid van Jan De Clercq, advocaat-generaal, met bijstand van griffier Leentje Mouton.



Leentje Mouton



Steven Van Overbeke



Bart Meganck



Erik Van de Sijpe

