



Kopie

Afgeleverd aan: STEDENBOUWKUNDIG INSPECTEUR  
VLAAMS GEWES

Uitsluitend voor bestuurlijke inlichting - behoeften van  
inwendige aard

Arrestnummer <b>C/ 24 / 2017</b>
Repertoriumnummer <b>2017/ 93</b>
Datum van uitspraak <b>11 Januari 2017</b>
Rolnummer <b>2016/CO/650</b>
Notienummer parket-generaal <b>2016/PGA/2782</b> <b>2016/VI11/702</b>

*Waarnemer inspectie  
Verleendrecht. Vermogensw.  
ont. Goed*  
  
*COIV  
Domeinen*

# Hof van beroep Antwerpen

## Arrest

twaaftde kamer  
correctionele zaken

Aangeboden op
Niet te registreren

COVER 01-00000742884-0001-0024-01-01-1



**2016/PGA/2782 – 2016/VJ11/702**

**Het OPENBAAR MINISTERIE**

en

**de STAD,**

vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen  
met zetel op het stadhuis te

**burgerlijke partij**

vertegenwoordigd door mr. Kris Cox, loco mr. Roland Pockelé-Dilles,  
beiden advocaat bij de balie van Antwerpen

tegen

28

**informaticus**

**geboren te**

**wonende te Watermaal-Bosvoorde,**

**Belg**

**beklaagde**

aanwezig en bijgestaan door een door de voorzitter aangestelde tolk  
die de daartoe vereiste eed heeft afgelegd

en inzake



**de WOONINSPECTEUR VAN HET VLAAMSE GEWEST**  
gevestigd te 1210 Brussel, Koning Albert II-laan 19 bus 22

eiser tot herstel

vertegenwoordigd door mr. Marie Peerenboom, advocaat bij de  
balie van Antwerpen, loco mr. Christian Lemache, advocaat bij de  
balie Limburg

**1. Ten laste gelegde feiten**

Te

in het onroerend goed gelegen te  
gekadastreerd als  
met een oppervlakte van 75 ca

eigendom van (geboren op ) bij akte verleden voor  
notaris notaris te en ontvangen voor registratie op 15 mei  
2007,

**A.**

Bij inbreuk op artikel 433decies S.W., met de bedoeling een abnormaal profijt te realiseren, rechtstreeks of via een tussenpersoon misbruik te hebben gemaakt van de kwetsbare toestand waarin een persoon verkeerde ten gevolge van zijn/haar onwettige of precaire administratieve toestand, zijn/haar precaire sociale toestand, zijn/haar leeftijd, zwangerschap, een ziekte dan wel een lichamelijk of geestelijk gebrek of onvolwaardigheid door een roerend goed, een deel ervan, een onroerend goed, een kamer of een andere in artikel 479 S.W. bedoelde ruimte, verkocht, verhuurd of ter beschikking te hebben gesteld in omstandigheden die in strijd zijn met de menselijke waardigheid, zodanig dat de betrokken persoon in feite geen andere echte en aanvaardbare keuze had dan zich te laten misbruiken, met name ten nadele van:

I. van 1 mei 2014 tot en met 20 mei 2014:

┌ PAGE 01-00000742884-0003-0024-01-01-4 ─┐



I. \_\_\_\_\_, geboren te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_, die niet beschikt over officiële inkomsten, en \_\_\_\_\_, geboren te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_, en \_\_\_\_\_, geboren te \_\_\_\_\_, een woning ter beschikking hebben gesteld gelegen op de tweede verdieping (kamer 2/1) die niet voldoet aan de essentiële veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten zoals omschreven in tenlastelegging B.II;

II. van 8 oktober 2013 tot en met 20 mei 2014:

I. \_\_\_\_\_, geboren te \_\_\_\_\_, een woning ter beschikking hebben gesteld gelegen op de tweede verdieping (kamer 2/2) die niet voldoet aan de essentiële veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten zoals omschreven in tenlastelegging B.III;

III. van 8 oktober 2013 tot en met 20 mei 2014:

I. \_\_\_\_\_, geboren te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, geboren te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_, en \_\_\_\_\_, geboren te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_, een woning ter beschikking hebben gesteld gelegen op de tweede verdieping (kamer 2/3) die niet voldoet aan de essentiële veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten zoals omschreven in tenlastelegging B.IV;

IV. van 8 oktober 2013 tot en met 20 mei 2014:

I. \_\_\_\_\_, geboren te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_, en \_\_\_\_\_, geboren te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_, een woning ter beschikking hebben gesteld gelegen op de tweede verdieping (kamer 3/2) die niet voldoet aan de essentiële veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten zoals omschreven in tenlastelegging B.VI;

V. van 8 oktober 2013 tot en met 20 mei 2014:

I. \_\_\_\_\_, geboren te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_, een woning ter beschikking hebben gesteld gelegen op de tweede verdieping (kamer 3/3) die niet voldoet aan de essentiële veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten zoals omschreven in tenlastelegging B.VII;

VI. van 1 november 2013 tot en met 20 mei 2014:



geboren te [ ] in [ ] een woning ter beschikking hebben gesteld gelegen op de tweede verdieping (kamer 3/4) die niet voldoet aan de essentiële veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten zoals omschreven in tenlastelegging B.VIII;

**B.**

Bij inbreuk op artikel 5, strafbaar gesteld door artikel 20 §1 al 1 van het decreet d.d. 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode,

rechtstreeks of via tussenpersoon te hebben verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning, welke niet beantwoordt aan de vereisten gesteld in artikel 5 van het decreet,

namelijk:

I. van 1 januari 2014 tot en met 20 mei 2014:

de woning gelegen op de eerste verdieping (appartement 1/1) ten nadele van [ ] geboren te [ ] op [ ] [ ] geboren te [ ] op [ ] geboren te [ ] op [ ] en [ ] geboren te [ ] op [ ]

II. van 1 mei 2014 tot en met 20 mei 2014:

de woning gelegen op de tweede verdieping (kamer 2/1) ten nadele van [ ] geboren te [ ] op [ ] [ ] geboren te [ ] op [ ] en [ ] geboren te [ ] op [ ]

III. van 8 oktober 2014 tot en met 20 mei 2014:

de woning gelegen op de tweede verdieping (kamer 2/2) ten nadele van [ ] geboren te [ ] in [ ] ;

IV. van 8 oktober 2014 tot en met 20 mei 2014:



de woning gelegen op de tweede verdieping (kamer 2/3) ten nadele van  
geboren te | op | , geboren te | )  
op | , en | , geboren te Berat (Albanië) op 17 april 1994;

V. van 8 oktober 2014 tot en met 20 mei 2014:

de woning gelegen op de derde verdieping (kamer 3/1) ten nadele van  
| , geboren te | | op | ;

VI. van 8 oktober 2014 tot en met 20 mei 2014:

de woning gelegen op de derde verdieping (kamer 3/2) ten nadele van  
geboren te | | op | en | , geboren te | |  
| op | ;

VII. van 8 oktober 2014 tot en met 20 mei 2014:

de woning gelegen op de derde verdieping (kamer 3/3) ten nadele van  
geboren te | ) op | ;

VIII. van 1 november 2013 tot en met 20 mei 2014:

de woning gelegen op de derde verdieping (kamer 3/4) ten nadele van  
geboren te | ) in

Tevens gedagvaard teneinde zich overeenkomstig de artikelen 42, 3° en/of 43bis van het Strafwetboek te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van een bedrag van 16.840 euro, zijnde de op grond van de weerhouden feiten geraamde opbrengst van de vervolgte misdrijven;

Tevens te horen veroordelen tot bijzondere verbeurdverklaring bij toepassing van artikel 42, 1° en artikel 433 terdecies van het Strafwetboek van kamer 2/1, 2/2, 2/3, 3/2, 3/3 en 3/4 in het onroerend goed gelegen te | , bestemd/gediend te hebben om het misdrijf te plegen, ervan eigenaar zijnde.



Overgeschreven op het hypotheekkantoor van Antwerpen I, d.d. 4 december 2015

ref.: 57-T-01/12/2015/-14008

bedrag: 91,29 euro

De hypotheekbewaarder (get) R. Daeveloose

## 2. Bestreden beslissing

### 2.1.

Bij het vonnis, op tegenspraak gewezen op 23 mei 2016 door de rechtbank van eerste aanleg Antwerpen, afdeling Antwerpen, kamer AC1, werd als volgt beslist:

Verleent akte aan De Wooninspecteur van het Vlaamse Gewest van haar vrijwillige tussenkomst.

### VEROORDEELT:

- beklagde | | | | hoofdens de vermengde feiten van de tenlasteleggingen A en B tot een hoofdgevangenisstraf van ZES MAANDEN en tot een geldboete van elfmaal VIJFHONDERD EUR.

Beveelt dat de tenuitvoerlegging van de hoofdgevangenisstraf en de geldboete uitgesproken ten laste van veroordeelde, wordt uitgesteld voor een termijn van drie jaar vanaf heden,

Verplicht veroordeelde, als bijdrage voor de financiering van het Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan de occasionele redders, tot het betalen van een bijdrage van 25 EUR, vermeerderd met 50 decimes, en gebracht op 150 EUR.

Verplicht veroordeelde tot betaling van de kosten van het geding belopende 151,08 EUR op heden en tot een vergoeding van 51,20 EUR.

Zegt dat de geldboete van elfmaal 500 EUR, vermeerderd wordt met 50 decimes, zodat die geldboete elfmaal 3000 EUR of 33.000 EUR bedraagt.

┌ PAGE 01-00000742884-0007-0024-01-01-4 ─┐



Bepaalt de duur van de gevangenisstraf waardoor de geldboete vervangen kan worden, bij gebrek aan betaling binnen een termijn vermeld in artikel 40 van het strafwetboek, op éénmaal drie maanden;

Verklaart verbeurd de vermogensvoordelen, lastens beklaagde, namelijk 5000 euro (zie de schriftelijke vordering van het Openbaar Ministerie gevoegd in het strafdossier dd. 29 juli 2015), zijnde vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen, op de goederen en waarden die in de plaats ervan zijn gesteld en op de inkomsten uit de belegde voordelen cfr. artikel 42,3 en 43 bis van het Strafwetboek.

Verklaart verbeurd 6 kamers, namelijk 2/1, 2/2, 2/3, 3/2, 3/3 en 3/4, in het onroerend goed, gelegen te \_\_\_\_\_ gekadastreerd als \_\_\_\_\_, met een oppervlakte van 75 ca bij toepassing van artikel 433terdecies Sw, eigendom van veroordeelde en die voorwerp uitmaken van het misdrijf of die gediend hebben tot het plegen ervan.

Wijst het meer- en andersgevorderde af.

Beveelt dat aan het onroerend goed gelegen te \_\_\_\_\_ gekadastreerd als \_\_\_\_\_ met een oppervlakte van 75 ca, hetwelk in aanmerking komt voor renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerken, alle gebreken aan de woonentiteiten worden weggewerkt waardoor het pand voldoet aan de woonkwaliteitsvereisten bepaald in artikel 5 van de Vlaamse Wooncode, binnen een termijn 1 jaar te rekenen vanaf het in kracht van gewijsde treden van huidig vonnis en onder verbeuring van een dwangsom van 100 per dag vertraging in het niet nakomen van het hiervoor bevolene.

Dat de Wooninspecteur van het Vlaamse Gewest in geval het vonnis niet wordt ten uitvoer gelegd, van ambtswege in de uitvoering ervan kan voorzien.

Machtigt de Wooninspecteur van het Vlaams Gewest de van de herstelling van de plaats afkomende materialen en voorwerpen te verkopen, te vervoeren, op te slaan en te vernietigen op een door hen gekozen plaats;

Zegt voor recht dat de veroordeelde gehouden is alle uitvoeringskosten, verminderd met de opbrengst van de verkoop der materialen en voorwerpen, te vergoeden op vertoon van een staat, begroot en invorderbaar verklaard door de beslagrechter;





Wijst het meer- en andersgevorderde af.

Rechtdoende over de vordering van de burgerlijke partij:  
de stad Antwerpen

Verklaart de eis ontvankelijk en gegrond.

Veroordeelt beklaagde I om aan de burgerlijke partij de Stad I te betalen, als schadevergoeding, de som van VIERDUIZEND ZESHONDERD ACHTENTACHTIG (4688) EURO en TWEE (2) cent te vermeerderen met de vergoedende intresten aan de wettelijke intrestvoet vanaf 20 mei 2014 tot op heden, en vanaf heden met de gerechtelijke intresten en de kosten.

Veroordeelt beklaagde I tevens tot betaling aan de burgerlijke partij de Stad I van de minimum rechtsplegingsvergoeding ten bedrage van VIERHONDERD EN TWAALF (412) EURO en VIJFTIG (50) cent, gelet op de financiële toestand van beklaagde.

Wijst het meer- en andersgevorderde af.

## 2.2.

Er werd hoger beroep ingesteld tegen voormeld vonnis d.d. 23 mei 2016:

- op 22 juni 2016 door de beklaagde I I tegen al de beschikkingen
- op 22 juni 2016 door het OPENBAAR MINISTERIE tegen al de beschikkingen op strafrechtelijk gebied.

## 2.3.

Er werd een verzoekschrift in de zin van artikel 204 Wetboek van Strafvordering ingediend op de griffie van de rechtbank van eerste aanleg Antwerpen, afdeling Antwerpen:

- op 22 juni 2016 door de beklaagde I
- op 22 juni 2016 door het OPENBAAR MINISTERIE.



### **3. Rechtspleging voor het hof**

De zaak werd behandeld op de openbare zitting van 16.11.2016.

Het hof heeft hierbij gehoord:

- mevrouw de voorzitter in haar verslag,
- het Openbaar Ministerie in zijn uiteenzetting van de zaak en in zijn vordering,
- de burgerlijke partij de stad in haar middelen, ontwikkeld door haar raadsman voornoemd,
- de eiser tot herstel de wooninspecteur in zijn middelen, ontwikkeld door zijn raadsman voornoemd,
- de beklaagde in zijn middelen van verdediging ontwikkeld door hemzelf.

De neergelegde conclusies en stukken werden in het beraad betrokken.

### **4. Beoordeling van de ontvankelijkheid van de rechtsmiddelen en van de omvang van de hogere beroepen**

#### **4.1. Ontvankelijkheid van de hogere beroepen**

1. De verklaringen van hoger beroep, zowel van de beklaagde als van het Openbaar Ministerie, werden tijdig en regelmatig gedaan op de griffie van de rechtbank die het bestreden vonnis heeft gewezen.

2. Het verzoekschrift van de beklaagde d.d. 22.06.2016 zoals bedoeld in artikel 204 Wetboek van Strafvordering werd tijdig ingediend ter griffie van de rechtbank die het bestreden vonnis heeft gewezen en de daarin bepaalde grieven zijn nauwkeurig.

3. Het verzoekschrift van het Openbaar Ministerie zoals bedoeld in artikel 204 Wetboek van Strafvordering werd tijdig ingediend ter griffie van de rechtbank die het bestreden vonnis heeft gewezen en de daarin bepaalde grieven zijn nauwkeurig.

4. Gelet op het bovenstaande zijn de hogere beroepen van de beklaagde en van het Openbaar Ministerie regelmatig naar vorm en termijn en ontvankelijk.



## 4.2. Omvang van de hogere beroepen

Het hof heeft ambtshalve geen grieven van openbare orde opgeworpen zoals bedoeld in artikel 210, tweede lid Wetboek van Strafvordering.

Gelet op de overwegingen onder rubriek 4.1. van dit arrest is de rechtsmacht van het hof daarom beperkt tot de beoordeling van de beschikkingen op strafrechtelijk gebied van het bestreden vonnis die betrekking hebben op de schuldigverklaring van beklaagde aan de feiten sub A. en B., de strafmaat en de verbeurdverklaring, alsmede de beschikkingen op burgerlijk gebied van het bestreden vonnis die betrekking hebben op de ontvankelijkheid van de burgerlijke vordering en het oorzakelijk verband tussen fout en schade.

## 5. Beoordeling

### 5.1. Omschrijving van de feiten

Conform de vordering van het Openbaar Ministerie, dient de omschrijving der feiten sub A. geactualiseerd te worden in de zin dat met ingang van 2 augustus 2013 bij toepassing van artikel 2 van de wet van 29 april 2013 tot wijziging van artikel 433decies van het Strafwetboek ter verduidelijking van de bijzonder kwetsbare positie van een slachtoffer van huisjesmelkerij (B.S. 23 juli 2013) de zinsnede "*zodanig dat de betrokken persoon in feite geen andere echte en aanvaardbare keuze had dan zich te laten misbruiken*" dient verwijderd te worden.

De feiten op zich zijn hierdoor niet gewijzigd.

De beklaagde werd hiervan in kennis gesteld en heeft de gelegenheid gekregen zijn verweermiddelen desbetreffend naar voren te brengen.

Verder dient in de tenlasteleggingen B.III., B.IV., B.V., B.VI. en B.VII. de materiële vergissing in de datumbepaling van de feiten telkens als volgt verbeterd te worden: "*tussen 8 oktober 2013 en 20 mei 2014*".

De feiten op zich worden door deze verbetering niet gewijzigd.



## 5.2. Motivering ten gronde

### 5.2.1. Op strafrechtelijk gebied

#### 5.2.1.1. Tenlastelegging A.: huisjesmelkerij (art. 433decies 5w.)

1. Na nieuw onderzoek ter terechtzitting door het hof, en door de stukken van het dossier, is de schuld van de beklaagde aan de hem ten laste gelegde feiten sub A.I., A.II. en A.III. zoals hiervoor omschreven en geactualiseerd bewezen gebleven, en is de schuld van de beklaagde aan de hem ten laste gelegde feiten sub A.IV., A.V. en A.VI. zoals hiervoor omschreven en geactualiseerd niet bewezen.

Voor wat betreft de materialiteit van de gebreken verwijst het hof naar het omstandig verslag met betrekking tot het woonkwaliteitsonderzoek (stukken 79-147, 166-207) waarin de ongeschiktheid en onbewoonbaarheid werd geadviseerd, alsmede naar de inhoud van het besluit tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring van de burgemeester van de stad d.d. 08.10.2013 (stuk 32).

2. Voor wat betreft kamer 2/1 (tenlastelegging A.I.) werden tijdens de controle 2 personen aangetroffen (stuk 210), waarvan de genaamde verklaarde dat de maandelijkse huur 300 euro bedraagt en dat hij geld zou krijgen van zijn vader in (stuk 57). Bij gebreke aan enige officiële inkomsten bevonden deze huurders zich in een precaire administratieve/sociale toestand.

Voor wat betreft kamer 2/2 (tenlastelegging A.II.) werd tijdens de controle de genaamde aangetroffen (stuk 209), dewelke verklaarde dat de maandelijkse huur 300 euro bedraagt, cash te betalen, en dat hij in een restaurant zou werken, zonder dat hiervan een officiële arbeidsovereenkomst werd voorgelegd. Bij gebreke aan enig officieel inkomen bevond deze huurder zich in een precaire administratieve/sociale toestand.

Voor wat betreft kamer 2/3 (tenlastelegging A.III.) werden tijdens de controle de genaamde en aangetroffen (stuk 209), dewelke verklaarden dat de maandelijkse huur 350 euro bedraagt, volgens de huurovereenkomst via bankoverschrijving te betalen doch in de praktijk 250 euro per maand cash betaald, en dat zij geen verwarming hadden en last hadden van muizen. verklaarde dat zijn grootouders en géén inkomen hebben en dat hijzelf studeert en geld krijgt van zijn vader uit Bij gebreke aan enig officieel inkomen bevonden deze huurders zich in een precaire administratieve/sociale toestand.



Voor wat betreft kamer 3/2 (tenlastelegging A.IV.) werd tijdens de controle vastgesteld dat deze kamer werd bewoond door de genaamde \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_ (stuk 209), dewelke verklaarde (stuk 43) dat de maandelijkse huur 280 euro bedraagt, cash te betalen en dat zij soms geen verwarming en water hadden en dat zij last hadden van muizen. \_\_\_\_\_ verklaarde als poetsvrouw te werken met dienstencheques, en tevens kindergeld te ontvangen voor haar zoon \_\_\_\_\_. Rekening houdend met deze officiële tewerkstelling met officiële inkomsten, is het hof van oordeel dat deze huurders zich niet in een precaire administratieve/sociale toestand bevonden in de zin van artikel 433decies van het Strafwetboek.

Voor wat betreft kamer 3/3 (tenlastelegging A.V.) werd tijdens de controle op basis van de aangetroffen documenten en post vastgesteld dat deze kamer werd bewoond door de genaamde \_\_\_\_\_ (stuk 209), dewelke verklaarde (stuk 277) dat de maandelijkse huur 300 euro bedraagt, via overschrijving te betalen. Hij verklaarde officieel te werken op grond van art. 60 OCMW-wet bij Woonhaven Zuid te Antwerpen. Rekening houdend met deze officiële inkomsten, is het hof van oordeel dat deze huurder zich niet in een precaire administratieve/sociale toestand bevond in de zin van artikel 433decies van het Strafwetboek.

Voor wat betreft kamer 3/4 (tenlastelegging A.VI.) werd tijdens de controle vastgesteld dat deze kamer werd bewoond door de genaamde \_\_\_\_\_ (stuk 209), dewelke verklaarde (stuk 38) dat de maandelijkse huur 300 euro bedraagt, dewelke door het OCMW werd betaald. Het OCMW had tevens de huurwaarborg betaald, en hij verklaarde een maandelijks leefloon te ontvangen van het OCMW. Rekening houdend met deze officiële OCMW-steun (betaling huur, huurwaarborg en leefloon), is het hof van oordeel dat deze huurder zich niet in een precaire administratieve/sociale toestand bevond in de zin van artikel 433decies van het Strafwetboek.

De gevraagde en betaalde huurprijzen doen blijken van een abnormaal profijt gelet op de erbarmelijke woonomstandigheden.

#### **5.2.1.2. Tenlastelegging B.: inbreuken op art. 5 van de Vlaamse Wooncode**

Na nieuw onderzoek ter terechtzitting door het hof, en door de stukken van het dossier, is de schuld van de beklaagde \_\_\_\_\_ aan de hem ten laste gelegde feiten sub B.I., B.II., B.III., B.IV., B.V., B.VI., B.VII. en B.VIII., zoals hiervoor omschreven en verbeterd wat de feiten sub B.III., B.IV., B.V., B.VI en B.VII. betreft, bewezen gebleven.



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

De bewering van beklaagde in zijn beroepsconclusie dat de inbreuken al aanwezig waren vóór de aankoop d.d. 15.05.2007, en dat hij hiervan niet op de hoogte zou zijn gesteld door de verkopers, doet geen afbreuk aan de vaststelling dat beklaagde het gebrekkige pand verder is blijven verhuren aan diverse huurders. Het feit dat de bewoners zelf geen klachten zouden hebben gehad is irrelevant ter beoordeling van deze zaak. De meeste en meest zware gebreken aan het pand zijn inherente gebreken waarvoor de eigenaar/verhuurder dient in te staan omdat hij tijdens de ganse duur van de huur erop dient toe te zien dat het pand in orde blijft.

Beklaagde wist of behoorde als verhuurder te weten dat de door hem verhuurde kamers niet voldeden aan de in de Vlaamse Wooncode gestelde normen. Een gebrek aan voorzorg of voorzichtigheid volstaat als moreel element van het misdrijf.

Gelet op de aard van de vastgestelde gebreken kan beklaagde bezwaarlijk voorhouden dat hij niet op de hoogte was van het bestaan van deze gebreken. Uit de verklaringen van de huurders blijkt dat beklaagde bij de meeste huurders maandelijks de huursommen cash kwam innen, zodat hij maandelijks de erbarmelijke staat van het pand en van de verhuurde kamers heeft kunnen vaststellen.

Het feit dat beklaagde een procedure tot nietigverklaring van de aankoop van het pand heeft ingeleid, doet aan bovenstaande vaststellingen geen afbreuk. Bovendien is er in de procedure tot nietigverklaring van de koop nog geen einduitspraak, zodat het hof hiermee geen rekening kan houden.

De nog hangende procedure tot nietigverklaring van de koop is echter geen reden om de behandeling van onderhavige strafzaak op te schorten, zoals door beklaagde gevraagd in zijn beroepsconclusie op blz. 2.

De erbarmelijke staat van de diverse woonentiteiten blijkt voldoende uit de vaststellingen van de verbalisanten en de technische verslagen met de gevoegde foto's, zodat er geen noodzaak bestaat om 'een confrontatie' te organiseren tussen beklaagde en de stad zoals door beklaagde gevraagd op blz. 1 van zijn beroepsconclusie.



### 5.2.1.3. Straftoemeting

De feiten voorzien onder de tenlasteleggingen sub A.I, A.II. en A.III., telkens zoals geactualiseerd, en sub B.I., B.II., B.III., B.IV., B.V., B.VI., B.VII. en B.VIII., zoals verbeterd wat de feiten sub B.III., B.IV., B.V., B.VI. en B.VII. betreft, zijn de opeenvolgende en voortgezette uitvoering van een zelfde misdadig opzet, zodat er slechts één straf dient te worden uitgesproken, nl. de zwaarste.

Bij de straftoemeting wordt rekening gehouden met:

- de persoon van de beklaagde,
- zijn talrijke strafrechtelijke voorgaanden inzake verkeersaangelegenheden en 1 veroordeling wegens weerspanning, waardoor hij nog in aanmerking komt voor de gunst van uitstel van tenuitvoerlegging,
- de omstandigheden en ernst van de feiten, die, zoals de eerste rechter terecht stelde, een ernstige inbreuk betekenen op de veiligheid en het welzijn van de bewoners en die getuigen van gemakkelijk geldgewin.

Daarom wordt de beklaagde veroordeeld tot een hoofdgevangenisstraf van 6 maanden en een geldboete van 7 maal 500 euro, meer opdecimen of een vervangende gevangenisstraf van 3 maanden.

Nu de beklaagde vroeger nog niet veroordeeld is geweest tot een criminele straf of tot een hoofdgevangenisstraf van meer dan twaalf maanden, worden zowel de hoofdgevangenisstraf als de geldboete met uitstel verleend, zoals hierna bepaald, om hem in de toekomst verder te ontraden zich aan dergelijke feiten schuldig te maken en hem ertoe aan te zetten de wettelijke bepalingen inzake woonkwaliteit stipt te respecteren.

Nochtans moet beklaagde beseffen dat wanneer hij tijdens de proefperiode opnieuw dergelijke feiten of andere ernstige feiten zou plegen, het verleende uitstel van tenuitvoerlegging kan worden herroepen.

Het hof gaat niet in op het verzoek van beklaagde tot het verlenen van de opschorting of het opleggen van een werkstraf nu een dergelijke gunstmaatregel / bestraffing niet van aard is om beklaagde afdoende te wijzen op zijn maatschappelijke beperkingen en verplichtingen.

Opschorting van de uitspraak van de veroordeling is immers een buitengewone gunst, die er onder meer toe strekt te voorkomen dat een veroordelende maatregel, buiten zijn

normalerwijze te voorziene gevolgen en onder andere door de eraan verbonden publiciteit, voor de beklaagde een onevenwichtige sociaal-economische declassering zou meebrengen.

Beklaagde toont niet aan dat – rekening houdend met zijn strafregister – een bijkomende veroordeling voor hem een onevenwichtige sociaal-economische declassering zou meebrengen, zodat niet wordt ingegaan op het verzoek van beklaagde om hem het voordeel van de opschorting toe te staan.

De omvang van de opgelegde geldboete, dewelke overigens de wettelijke minimum geldboete betreft, is aangepast aan het onrechtmatig financieel geldgewin in hoofde van beklaagde, en de duur van de vervangende gevangenisstraf is aangepast aan de omvang van de opgelegde geldboete.

#### **5.2.1.4. Verbeurdverklaring**

##### **5.2.1.4.1. Verbeurdverklaring van de wederrechtelijke vermogensvoordelen (art. 42, 3° en 43bis Sw.)**

In de dagvaarding d.d. 09.10.2015 werd uitdrukkelijk vermeld dat beklaagde tevens werd gedagvaard teneinde zich overeenkomstig de artikelen 42, 3° en/of 43bis Sw. te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van een bedrag van 16.840 euro, zijnde de op grond van de weerhouden feiten geraamde opbrengst van de vervolgte misdrijven. Aldus is voldaan aan de vereiste van een schriftelijke vordering overeenkomstig art. 43bis, lid 1 Sw.

De eerste rechter heeft bovenstaande berekening van het Openbaar Ministerie (16.840 euro) niet weerhouden *“gezien de opmerkingen van beklaagde”*, en heeft het wederrechtelijke vermogensvoordeel bepaald op 5.000 euro ex aequo et bono, *“rekening houdend met de financiële situatie van beklaagde”*.

In tegenstelling tot de eerste rechter, is het hof van oordeel dat er geen reden bestaat om het door het Openbaar Ministerie correct berekende wederrechtelijke vermogensvoordeel ten bedrage van 16.840 euro, dat cijfermatig niet ernstig betwist werd door beklaagde, te herleiden.

De bewering van beklaagde dat een aantal huurders hun huurgelden niet (regelmatig) betaalden, wordt door geen enkel objectief element aannemelijk gemaakt. De aangetekende brieven die beklaagde verstuurde aan meerdere huurders om hen aan te manen hun





achterstallige huur te betalen, dateren van 20.05.2014 (zie stukken 221 tot 234), zijnde niet toevallig de dag van de controle in het pand van beklaagde, zodat het hof hieraan geen geloof hecht als bewijs van de beweerde huurachterstallen.

Deze verbeurdverklaring beteugelt de immorele geldzucht van de beklaagde. Om beklaagde te wijzen op de ernst van de feiten en als strenge verwittiging voor de toekomst dient deze verbeurdverklaring effectief te worden opgelegd.

#### **5.2.1.4.2. Verbeurdverklaring onroerend goed (stuk 340)**

Art. 8 §1 van de wet van 29.06.1964 betreffende opschorting, het uitstel en de probatie, zoals gewijzigd bij art. 52 van de wet van 11.02.2014 houdende diverse maatregelen ter verbetering van de invordering van de vermogensstraffen en de gerechtskosten in strafzaken (BS 08.04.2014) vanaf 18.04.2014 en bij art. 37, 1° Wet van 05.02.2016 tot wijziging van het strafrecht en de strafvordering en houdende diverse bepalingen inzake justitie (BS 19.02.2016) vanaf 29.02.2016, laat thans niet meer toe de tenuitvoerlegging van een verbeurdverklaring uit te stellen.

Op grond van art. 2 van het Strafwetboek is deze nieuwe bepaling slechts van toepassing op feiten gepleegd na 18.04.2014. Aangezien de incriminatieperiode van de bewezen verklaarde feiten sub A.I., A.II. en A.III. loopt tot en met 20.05.2014, kan de verplichte verbeurdverklaring van het onroerend goed in kwestie overeenkomstig art. 433terdecies Sw. niet meer met uitstel worden verleend.

Gelet op de vrijspraak van beklaagde voor de tenlasteleggingen A.IV., A.V. en A.VI., worden enkel de in de tenlasteleggingen A.I., A.II. en A.III. geviseerde woongelegenheden verbeurd verklaard overeenkomstig art. 433terdecies Sw., te weten de woning nr. 2/1 op de tweede verdieping, de woning nr. 2/2 op de tweede verdieping en de woning 2/3 op de tweede verdieping van het onroerend goed gelegen te \_\_\_\_\_, eigendom van beklaagde.

Het bestreden vonnis wordt in die zin hervormd.

#### **5.2.1.5. De herstellvordering van de wooninspecteur van het Vlaamse Gewest**





van gewijsde gaan van huidig arrest teneinde beklaagde de gelegenheid te geven zich aan de hem opgelegde verplichtingen te conformeren.

Het hof acht het gepast om een dwangsom op te leggen waarvan het bedrag dient bepaald op 100 euro per dag vertraging indien niet vrijwillig door beklaagde wordt overgegaan tot het uitvoeren van de werken zoals boven aangegeven, en dit binnen de opgelegde hersteltermijn met dien verstande dat die dwangsom zal verbeuren vanaf de eerste dag na de hoger vermelde hersteltermijn in zoverre het huidig arrest vooraf werd betekend. Er wordt geen bijkomende dwangsomtermijn opgelegd. Het opleggen van een dwangsom is noodzakelijk gezien de eerste vaststellingen door de controleur kwaliteitsbewaking van Wonen Vlaanderen in het kader van een administratieve procedure reeds dateren van 31.07.2013 en de vastgestelde gebreken nog steeds niet zijn hersteld waardoor de veiligheid van de bewoners van het pand in gedrang kan komen.

### **5.2.2. Op burgerrechtelijk gebied**

De vordering van de burgerlijke partij de stad behelst de terugbetaling van kosten gemaakt bij de ontruiming op 20.05.2014, meer bepaald kosten voor de beveiliging van het pand ten bedrage van 684,12 euro en herhuisvestingskosten ten bedrage van 4.003,90 euro, zijnde in totaal 4.688,02 euro, meer de vergoedende en de gerechtelijke interesten.

De eerste rechter heeft de vordering van deze burgerlijke partij gegrond verklaard voor een bedrag van 4.688,02 euro in hoofdsom, en in haar nota d.d. 05.10.2016 vraagt deze burgerlijke partij de bevestiging van het bestreden vonnis op dit punt.

De vordering van deze burgerlijke partij is op zich cijfermatig niet betwist door beklaagde en is bewezen aan de hand van de voorgebrachte stukken, vindt haar grond en oorzaak in de ten laste van beklaagde weerhouden en bewezen feiten sub B., en werd derhalve door de eerste rechter terecht gegrond verklaard.

Het bestreden vonnis wordt op dit punt bevestigd.

In hoger beroep wordt aan deze burgerlijke partij een minimum rechtsplegingsvergoeding van 450 euro toegekend, gelet op de financiële toestand van beklaagde.



## **6. Wettelijke bepalingen**

Het hof houdt rekening met volgende wettelijke bepalingen, de artikelen:

- 11, 12, 14, 24, 31 tot 37 en 41 van de wet van 15 juni 1935
- 162, 185, 190, 190ter, 194, 195, 199, 200, 202, 203, 203bis, 204, 210, 211, 212 van het Wetboek van Strafvordering
- 1, 2, 3, 7, 38, 40, 42, 43, 43bis, 65, 433decies, 433terdecies van het Strafwetboek
- 1, 2, 5, 15, 20 §1, 20bis en 20ter van het decreet van 15 juli 1997
- 1 van de wet van 5 maart 1952
- 2 en 3 van de wet van 28 december 2011
- 59 en 60 van de programmawet van 25 december 2016
- 1, 8 van de wet van 29 juni 1964
- 44, 45 van het Strafwetboek
- 1382 van het Burgerlijk Wetboek
- 3 van de wet van 17 april 1878
- 162bis van het Wetboek van Strafvordering
- 1022 van het Gerechtelijk Wetboek
- 2 van het KB van 26 oktober 2007
- 58 van het KB van 18 december 1986
- 28 en 29 van de wet van 1 augustus 1985
- 91 van het KB van 28 december 1950

## **7. Beslissing**

Het hof,

Rechtdoende op tegenspraak;

Beslist op grond van de hoger vermelde redenen, binnen de perken van de hogere beroepen zoals hiervoor bepaald, als volgt:

Verklaart de hogere beroepen ontvankelijk;

┌ PAGE 01-00000742884-0020-0024-01-01-4 ─┐



Op strafrechtelijk gebied

Het bestreden vonnis wijzigend;

Actualiseert de omschrijving der feiten sub A. in de zin dat met ingang van 2 augustus 2013 bij toepassing van artikel 2 van de wet van 29 april 2013 tot wijziging van artikel 433decies van het Strafwetboek ter verduidelijking van de bijzonder kwetsbare positie van een slachtoffer van huisjesmelkerij (B.S. 23 juli 2013) de zinsnede "*zodanig dat de betrokken persoon in feite geen andere echte en aanvaardbare keuze had dan zich te laten misbruiken*" dient verwijderd te worden;

Verbetert de materiële vergissing in de datumbepaling van de feiten sub B.III., B.IV., B.V., B.VI. en B.VII. als volgt: "*tussen 8 oktober 2013 en 20 mei 2014*";

Verklaart de beklaagde niet schuldig aan de hem ten laste gelegde feiten sub A.IV., A.V. en A.VI., spreekt hem hiervan vrij en ontslaat hem van de uit dien hoofde uitgesproken veroordelingen;

Verklaart de beklaagde schuldig aan de hem ten laste gelegde feiten sub A.I, A.II. en A.III., telkens zoals geactualiseerd, en sub B.I., B.II., B.III., B.IV., B.V., B.VI., B.VII. en B.VIII., zoals verbeterd wat de feiten sub B.III., B.IV., B.V., B.VI. en B.VII. betreft;

Veroordeelt de beklaagde wegens deze vermengde feiten tot:

- een gevangenisstraf van ZES MAANDEN, met uitstel van tenuitvoerlegging gedurende een termijn van DRIE JAAR vanaf heden
- een geldboete van ZEVEN maal VIJFHONDERD EURO, zijnde DRIEDUIZEND VIJFHONDERD euro gebracht op EENENTWINTIGDUIZEND EURO door verhoging met 50 opdecimen, of een vervangende gevangenisstraf van DRIE MAANDEN, met uitstel van tenuitvoerlegging gedurende een termijn van DRIE JAAR vanaf heden;

Verplicht de beklaagde om bij wijze van bijdrage tot de financiering van het bijzonder fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan occasionele redders een bedrag te betalen van VIJFENTWINTIG EURO, verhoogd met 70 opdecimen en alzo gebracht op TWEEHONDERD EURO;

Legt aan de veroordeelde een vergoeding op van EENENVIJFTIG EURO en TWINTIG CENT;



Verklaart verbeurd lastens beklagde overeenkomstig de artikelen 42, 3° en 43bis Sw., een bedrag van ZESTIENDUIZEND ACHTHONDERDVEERTIG EURO als zijnde de wederrechtelijke vermogensvoordelen uit de bewezen verklaarde feiten sub B.;

Verklaart verbeurd lastens beklagde overeenkomstig art. 42, 1° en 433terdecies Sw., de in de tenlasteleggingen A.I., A.II. en A.III. geviseerde woongelegenheden, te weten de woningen nr. 2/1, 2/2 en 2/3 telkens op de tweede verdieping van het onroerend goed gelegen te \_\_\_\_\_, gekadastraerd als \_\_\_\_\_, eigendom van beklagde;

Wat betreft de herstelvordering van de wooninspecteur van het Vlaamse Gewest

Verklaart de herstelvordering van de wooninspecteur ontvankelijk en gegrond als volgt:

Beveelt beklagde om aan het onroerend goed gelegen te \_\_\_\_\_, gekadastraerd als \_\_\_\_\_ alle gebreken aan de woonentiteiten weg te werken, zodat deze volledig voldoen aan de woonkwaliteitsvereisten bepaald in art. 5 van de Vlaamse Wooncode, en dit binnen een termijn van EEN JAAR vanaf het in kracht van gewijsde treden van huidig arrest, onder verbeurte van een dwangsom ten voordele van de wooninspecteur van HONDERD EURO per dag vertraging in het niet nakomen van het hiervoor bevolene, volgend op het verstrijken van voormelde hersteltermijn;

Beveelt voor het geval de herstelmaatregel niet binnen 1 jaar na het in kracht van gewijsde gaan van huidig arrest wordt uitgevoerd, zoals hiervoor gezegd, dat de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van de stad \_\_\_\_\_ ambtshalve in de uitvoering ervan kunnen voorzien op kosten van beklagde, op grond van art. 20bis §7 van het woondecreet;

Zegt dat de overtreder die in gebreke blijft, verplicht is alle uitvoeringskosten te vergoeden op vertoon van een staat, opgesteld door de overheid die het arrest uitvoert, of begroot en uitvoerbaar verklaard door de beslagrechter in de burgerlijke rechtbank;

Op burgerrechtelijk gebied

Bevestigt het bestreden vonnis met inbegrip van de in eerste aanleg toegekende rechtsplegingsvergoeding ten bedrage van VIERHONDERDENTWAALF EURO en VIJFTIG CENT,



met dien verstande dat de vergoedende interesten aan de wettelijke rentevoet worden toegekend vanaf 20.05.2014 tot op heden, en vanaf heden de gerechtelijke interesten;

De kosten

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

Veroordeelt de beklaagde tot de overige kosten van de strafvordering en de burgerlijke vordering in beide aanleggen, deze voorgeschoten door de openbare partij in totaal begroot op 290,92 euro, al deze kosten ondeelbaar veroorzaakt zijnde door de thans nog weerhouden feiten;

Veroordeelt de beklaagde om aan de burgerlijke partij de stad een rechtsplegingvergoeding te betalen van VIERHONDERDVIJFTIG EURO in hoger beroep.



