

2016/PGA/755 – 2016/VJ11/203

Het OPENBAAR MINISTERIE

en

1. DE STAD

vertegenwoordigd door haar college van burgemeester en schepenen,

gevestigd te :

keuze van woonplaats doende bij haar raadslieden, mr. E. Empereur en mr. I. Van Giel, advocaten bij de balie te Antwerpen, kantoorhoudende te 2018 Antwerpen, Brusselstraat 59/5

burgerlijke partij

vertegenwoordigd door mr. Matthias Vangenechten loco mr. Ive Van Giel, beiden advocaat bij de balie van Antwerpen

2. DE WOONINSPECTEUR,

bevoegd voor de provincie Antwerpen,

met kantoren te 2018 Antwerpen, Lange Kievitstraat 111-113 bus 55

eiser tot herstel

vertegenwoordigd door mr. Johan Claes, advocaat bij de balie van Antwerpen

tegen



1431 1.

geboren op
wonende te

beklaagde

1434 2.

geboren te op
wonende te

beklaagde

beide beklaagden vertegenwoordigd door mr. David Frejlich,
advocaat bij de balie van Antwerpen

1. Ten laste gelegde feiten

Te

De eerste en de tweede,

Hetzij door de misdaad of het wanbedrijf te hebben uitgevoerd of aan de uitvoering rechtstreeks te hebben meegewerkt, hetzij door enige daad tot de uitvoering zodanige hulp te hebben verleend dat de misdaad of het wanbedrijf zonder zijn bijstand niet had kunnen worden gepleegd;

A.

Bij inbreuk op artikel 433 decies S.W., met de bedoeling een abnormaal profijt te realiseren, rechtstreeks of via een tussenpersoon misbruik te hebben gemaakt van de kwetsbare

PAGE 01-00000672257-0003-0026-01-01-4



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, met name

I.

Van 01 juni 2011 tot en met 30 augustus 2011

Een appartement gelegen op de gelijkvloerse verdieping van het pand gelegen te
| verhuurd te hebben aan |

II.

Van 12 juli 2011 tot en met 30 augustus 2011

Een kamer gelegen op de eerste verdieping van het pand gelegen te
| verhuurd te hebben aan | en hun twee
kinderen | en |

III.

Van 25 juli 2011 tot en met 30 augustus 2011

Een kamer gelegen op de tweede verdieping van het pand gelegen te
| verhuurd te hebben aan | en |

IV.

Van 25 juli 2011 tot en met 30 augustus 2011

Een kamer gelegen op de derde verdieping van het pand gelegen te
| verhuurd te hebben aan

B.

┌ PAGE 01-00000672257-0004-0026-01-01-4 ─┐



Van 01 juni 2011 tot en met 30 augustus 2011

in het onroerend goed gelegen te
gekadastreerd als
met een oppervlakte van 89 m²

eigendom van , geboren op i en , geboren
op bij akte verleden op 02.09.2013 door Notaris | te

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, als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt, een woning die niet voldoet aan de vereisten van artikel 5 rechtstreeks of via tussenpersoon verhuurd of ter beschikking gesteld te hebben met het oog op bewoning.

namelijk

Een appartement gelegen op de gelijkvloerse verdieping van het pand gelegen te
| verhuurd te hebben aan |

C.

bij inbreuk op artikel 17 van het decreet d.d. 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen van kamers en studentenkamers, zoals gewijzigd door het decreet van 7 juli 2006, als verhuurder hetzij rechtstreeks, hetzij via tussenpersoon, als persoon die het goed ter beschikking stelt met het oog op bewoning, hetzij rechtstreeks, hetzij via tussenpersoon of als eventuele onderverhuurder hetzij rechtstreeks, hetzij via tussenpersoon

- een kamerwoning of een kamer die niet voldoet aan de vereisten van artikelen 4, 6 en 7 van hoger vernoemd decreet

te hebben verhuurd of te hebben ter beschikking gesteld

namelijk

I.

┌ PAGE 01-00000672257-0005-0026-01-01-4 ─┐



Van 12 juli 2011 tot en met 30 augustus 2011

Een kamer gelegen op de eerste verdieping van het pand gelegen te _____ ,
_____ verhuurd te hebben aan _____ en hun twee
kinderen _____ en _____ .

II.

Van 25 juli 2011 tot en met 30 augustus 2011

Een kamer gelegen op de tweede verdieping van het pand gelegen te _____ ,
_____ verhuurd te hebben aan _____ en _____ .

III.

Van 25 juli 2011 tot en met 30 augustus 2011

Een kamer gelegen op de derde verdieping van het pand gelegen te _____ ,
_____ verhuurd te hebben aan _____ .

Thans strafbaar gesteld door artikel 20 §1 al. 1 van het decreet d.d. 15 juli 1997 houdende
de Vlaamse Wooncode.

Tevens gedagvaard teneinde zich overeenkomstig art. 42, 3° en/of 43bis van het
Strafwetboek, te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van een bedrag
van 2.800 EUR zijnde de op grond van de weerhouden feiten geraamde opbrengst van de
vervolgde misdrijven waarbij de vermogensvoordelen rechtstreeks uit het misdrijf zijn
verkregen, zijnde de huurgelden als volgt begroot:

(art. 42, 3° Sw.)

Gelijklvloers (_____): van 01.06.2011 tot en met 31.08.2011 = 3 maanden x 400 euro = 1.200
euro

Eerste verdieping (_____): 01.07.2011 tot en met 31.08.2011 = 2 maanden x 400 euro = 800
euro

Tweede verdieping (_____): 01.07.2011 tot en met 31.08.2011 = 2 maanden x 200 euro =
400 euro



Derde verdieping (): 01.07.2011 tot en met 31.08.2011 = 2 maanden x 200 euro = 400 euro

Totaal: 2.800 euro

Gezien het bewijs van overschrijving van de dagvaarding van beklaagden door de bewaarder der Hypotheken 1ste kantoor te Antwerpen, dd. 2/12/2014 boek 57 deel T nr. 13864.

2. Bestreden beslissing

2.1.

Bij het vonnis, bij verstek gewezen ten aanzien van de beklaagde . t en . en op tegenspraak ten aanzien van de burgerlijke partij de stad Antwerpen en de eiser tot herstel de wooninspecteur op 16 februari 2015 door de rechtbank van eerste aanleg Antwerpen, afdeling Antwerpen, kamer AC1, werd als volgt beslist:

Verleent akte aan De Wooninspecteur van haar vrijwillige tussenkomst.

VEROORDEELT:

- eerste beklaagde, , hoofdens de vermengde feiten A, B en C tot een hoofdgevangenisstraf van ZES MAANDEN en tot een geldboete van achtmaal VIJFHONDERD EUR.
- tweede beklaagde, , hoofdens de vermengde feiten A, B en C tot een hoofdgevangenisstraf van ZES MAANDEN en tot een geldboete van achtmaal VIJFHONDERD EUR.

Verplicht beide veroordeelden, 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 elk 25 EUR, vermeerderd met 50 decimes, en gebracht op elk 150,00 EUR.



Verplicht beide veroordeelden tot betaling van elk 1/2 van de kosten van het geding belopende 251,52 EUR en tot een vergoeding van elk 51,20 EUR.

Zegt dat de geldboeten van achtmaal 500 EUR, vermeerderd worden met 50 decimes, zodat die geldboeten elk achtmaal 3.000 EUR of elk 24.000 EUR bedragen.

Bepaalt de duur van de gevangenisstraffen waardoor de geldboeten vervangen kunnen worden, bij gebrek aan betaling binnen een termijn vermeld in artikel 40 van het strafwetboek, op éénmaal drie maanden voor ieder;

Verklaart verbeurd de vermogensvoordelen, lastens beide beklaagden, elk voor de helft van het totale bedrag namelijk 2800 euro in totaal (zie de vordering van het Openbaar Ministerie dd. 9 september 2014), 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 43bis van het Strafwetboek.

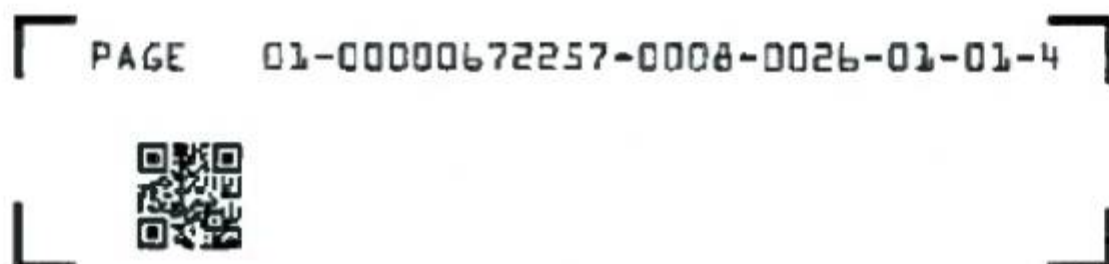
Beveelt dat aan het pand gelegen te _____ gekadastreerd als sectie I _____ met een oppervlakte van 89 m², een andere bestemming moet gegeven worden volgens de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening, hetzij dat de woning moet worden gesloopt, tenzij de sloop verboden is op grond van de wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen, binnen een termijn van zes maanden te rekenen vanaf het in kracht van gewijsde treden van huidig vonnis en onder verbeuring van een dwangsom van 125 euro per dag vertraging in het niet nakomen van het hiervoor bevolene.

Dat de Wooninspecteur en/of het College van Burgemeester en Schepenen, in geval het vonnis niet wordt ten uitvoer gelegd, van ambtswege in de uitvoering ervan kan voorzien.

Machtigt de Wooninspecteur of het College van Burgemeester en Schepenen 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;

Rechtdoende over de vordering van de burgerlijke partij:



Verklaart de eis ontvankelijk en gegrond in volgend mate;

Veroordeelt beklaagden solidair om aan de burgerlijke partij te betalen, als schadevergoeding, de som van DUIZEND VIERHONDERD EN ACHT (1.408) EUR en VIERENVIJFTIG (54) cent te vermeerderen met de vergoedende intresten vanaf 30 augustus 2011 tot op heden, en vanaf heden met de gerechtelijke intresten en de kosten.

Veroordeelt beklagde tevens tot betaling aan de burgerlijke partij van de rechtsplegingsvergoeding ten bedrage van 220 EUR, gelet op het verstek van beklaagden.

Wijst het meergevorderde af.

2.2.

Er werd hoger beroep ingesteld:

- op 5 februari 2016 door de beklaagden : en tegen al de beschikkingen, behalve tegen deze waarbij het verzet ontvankelijk werd verklaard
- op 9 februari 2016 door het OPENBAAR MINISTERIE tegen al de beschikkingen op strafrechtelijk gebied, tegen de beklaagden : en

van het vonnis, op verzet tegen voormeld verstekvonniss d.d. 16 februari 2015, op tegenspraak gewezen op 25 januari 2016 door de rechtbank van eerste aanleg Antwerpen, afdeling Antwerpen, kamer AC1, waarbij beslist werd:

...

Verklaart het verzet ontvankelijk;

...

Verleent akte aan de Wooninspecteur voor haar vrijwillige tussenkomst.

VEROORDEELT:

┌ PAGE 01-00000672257-0009-0026-01-01-4 ─┐



- eerste beklagde, _____, hoofdens de vermengde feiten A, B en C tot een hoofdgevangenisstraf van ZES MAANDEN en tot een geldboete van achtmaal VIJFHONDERD EUR.

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

- tweede beklagde, _____, hoofdens de vermengde feiten A, B en C tot een hoofdgevangenisstraf van ZES MAANDEN en tot een geldboete van achtmaal VIJFHONDERD EUR.

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

Verplicht eerste en tweede 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 elk 25 EUR, vermeerderd met 50 decimes, en gebracht op elk 150 EUR.

Verplicht veroordeelde tot betaling van elk 1/2 van de kosten van het eerste vonnis zijnde 251,52 EUR in totaal, en tot betaling van elk 1/2 van deze van huidig vonnis op verzet, zijnde 236,28 EUR, daarin begrepen de kosten van de betekening van het vonnis bij verstek, het verstek te wijten zijnde aan beklagden en tot een vergoeding van elk 51,20 EUR.

Zegt dat de geldboete van elk achtmaal 500 EUR, vermeerderd wordt met 45 decimes, zodat die geldboete elk achtmaal 2750 EUR of elk 22.000 bedraagt.

Bepaalt de duur van de gevangenisstraffen waardoor de geldboeten vervangen kunnen worden, bij gebrek aan betaling binnen een termijn vermeld in artikel 40 van het strafwetboek, op éénmaal drie maanden voor elke geldboete van 500,- EUR;

Verklaart verbeurd de vermogensvoordelen, lastens beide beklagden, elk voor de helft van het totale bedrag namelijk 2800 euro in totaal (zie de vordering van het Openbaar Ministerie dd. 9 september 2014), 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.



Beveelt dat aan het pand gelegen te _____, _____ gekadastreerd als sectie _____ met een oppervlakte van 89 m², een andere bestemming moet gegeven worden volgens de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening, hetzij dat de woning moet worden gesloopt, tenzij de sloop verboden is op grond van de wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen, binnen een termijn van zes maanden te rekenen vanaf het in kracht van gewijsde treden van huidig vonnis en onder verbeuring van een dwangsom van 125 euro per dag vertraging in het niet nakomen van het hiervoor bevolene.

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

Machtigt de Wooninspecteur 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 veroordeelden gehouden zijn 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;

Rechtdoende over de vordering van de burgerlijke partij:

Verklaart de eis ontvankelijk en gegrond in volgende mate;

Veroordeelt eerste beklagde _____ : en tweede beklagde _____ solidair om aan de burgerlijke partij te betalen, als schadevergoeding, de som van DUIZENDVIERHONDERD EN ACHT (1408) EUR en VIERENVIJFTIG (54) cent te vermeerderen met de vergoedende intresten vanaf 30 augustus 2011 tot op heden, en vanaf heden met de gerechtelijke intresten en de kosten.

Veroordeelt eerste beklagde _____ : en tweede beklagde _____ tevens solidair tot betaling aan de burgerlijke partij van de rechtsplegingsvergoeding ten bedrage van TWEEHONDERD TWINTIG (220,00) EUR.

Wijst het meergevorderde af.

3. Rechtspleging voor het hof

┌ PAGE 01-00000672257-0011-0026-01-01-4 ┐



De zaak werd behandeld op de openbare zitting van 15.06.2016.

Het hof heeft hierbij gehoord:

- 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 beklaagden en in hun middelen van verdediging, ontwikkeld door hun raadsman, voornoemd.

De neergelegde conclusies en stukken werden in het beraad betrokken.

4. Ontvankelijkheid van de rechtsmiddelen

4.1. Ontvankelijkheid van de hogere beroepen

De hogere beroepen, regelmatig naar vorm en termijn, zijn ontvankelijk.

4.2. Ontvankelijkheid van het verzet in eerste aanleg

Het verzet in eerste aanleg, regelmatig naar vorm en termijn, werd door de eerste rechter terecht ontvankelijk verklaard. De kosten eraan verbonden blijven evenwel ten laste van de beklaagden nu het verstek aan hen persoonlijk te wijten was.

5. Weren van conclusies uit de debatten

Op de terechtzitting van 30.03.2016 werden op vraag van de partijen conclusietermijnen vastgelegd door het hof en een rechtsdag bepaald, zoals vermeld in het proces-verbaal van die terechtzitting.



De bovenvermelde wetsbepalingen zijn duidelijk. De door de beklaagden laattijdig neergelegde en meegedeelde beroepsconclusie moet ambtshalve door het hof uit de debatten worden geweerd. Er is geen akkoord van alle betrokken partijen om dit niet te doen en er is geen sprake van ontdekking van een nieuw en ter zake dienend stuk of feit dat nieuwe besluiten zou rechtvaardigen.

6. Omschrijving van de feiten

1. Het hof merkt op dat de omschrijving van de feiten onder tenlastelegging A., zoals hierboven vermeld, de huidige wettelijke omschrijving is van het misdrijf zoals bedoeld in artikel 433*decies* Sw, zoals gewijzigd door artikel 33 van de wet van 26.11.2011 tot wijziging en aanvulling van het Strafwetboek teneinde het misbruik van de zwakke toestand van personen strafbaar te stellen, en de strafrechtelijke bescherming van kwetsbare personen tegen mishandeling uit te breiden (B.S. 23.01.2012) en door artikel 2 van de wet van 29.04.2013 tot wijziging van artikel 433*decies* van het Strafwetboek ter verduidelijking van de bijzonder kwetsbare positie van een slachtoffer van huisjesmelkerij (B.S. 23.07.2013).

De beklaagden werden hiervan in kennis gesteld en hebben de gelegenheid gekregen hun verweermiddelen desbetreffend naar voren te brengen.

De correcte omschrijving van de feiten, die dateren van voor de vermelde wetswijzigingen van artikel 433*decies* Sw luidt als volgt:

*"A. Bij inbreuk op artikel 433*decies* Sw, met de bedoeling een abnormaal profijt te realiseren, rechtstreeks of via een tussenpersoon misbruik te hebben gemaakt van de bijzonder kwetsbare positie van een persoon ten gevolge van zijn/haar onwettige of precaire administratieve toestand of zijn/haar precaire sociale toestand door een roerend goed, een deel ervan, een onroerend goed, een kamer of een andere in artikel 479 Sw bedoelde ruimte, te hebben verkocht, te hebben verhuurd of ter beschikking te hebben gesteld in omstandigheden die in strijd waren 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 ..."*

Het hof stelt vast dat de onder A. ten laste gelegde feiten thans nog steeds strafbaar zijn onder de huidige versie van artikel 433*decies* Sw, zoals aanvankelijk omschreven.

De hierboven vermelde wet van 26.11.2011 maakt van artikel 433*decies* Sw immers een strengere strafwet daar in de sinds die wet van kracht zijnde nieuwe versie geen bijzonder kwetsbare toestand meer vereist is. De invoeging van de woorden "*maar ook ten gevolge van zijn/haar leeftijd, zwangerschap, een ziekte dan wel een lichamelijk of geestelijk gebrek of onvolwaardigheid*" is een nadere omschrijving van de precaire sociale toestand waarin een persoon zich kan bevinden. Dit alles belet dus niet dat indien bewezen is dat de beklaagde misbruik heeft gemaakt van de bijzonder kwetsbare positie van een persoon ten gevolge van zijn/haar onwettige of precaire administratieve toestand of zijn/haar precaire sociale toestand, hij onder de huidige versie van de wet nog steeds strafbaar blijft (vergelijk met Cass. (2e k.) AR P.12.1030.N, 22.01.2013 over de door dezelfde wet ingevoerde nieuwe verzwarende omstandigheid van artikel 433*septies* Sw).

De hierboven vermelde wet van 29.04.2013 heeft de initieel opgenomen zinsnede "*zodanig dat de betrokken persoon in feite geen andere echte en aanvaardbare keuze heeft dan zich te laten misbruik*" geschrapt. Deze zinsnede vormde echter geen afzonderlijk constitutief element maar vormde een precisering van het begrip "*misbruik maken van de bijzonder kwetsbare positie*", zodat de beklaagde die onder de voorgaande versie van de wet strafbaar was dit nog steeds blijft.

2. De strafbaarstelling voor tenlastelegging B. berustte op het moment van het feiten op artikelen 5 en 20 van de Vlaamse Wooncode, die met ingang van 11.08.2013 werd gewijzigd door het decreet van 29.03.2013 houdende wijziging van diverse decreten wat de woonkwaliteitsbewaking betreft (B.S. 1.08.2013). Deze wijziging beoogde de integratie van het vroegere Kamerdecreet in de Vlaamse Wooncode. Het hof stelt vast dat de feiten, voorwerp van de tenlastelegging B., ook na bovenvermelde wetswijziging strafbaar zijn gebleven op basis van artikelen 5 en 20 Vlaamse Wooncode.

De strafbaarstelling voor tenlastelegging C. berustte op het moment van de feiten op artikel 17 van het decreet van 4.02.1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers (Kamerdecreet). Dit Kamerdecreet werd echter bij decreet van 29.03.2013 houdende wijziging van diverse decreten wat de woonkwaliteitsbewaking betreft (B.S. 1.08.2013) met ingang van 11.08.2013 opgeheven en geïntegreerd in het decreet van 15.07.1997 houdende de Vlaamse Wooncode (Vlaamse Wooncode). De kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers werden vastgelegd bij Besluit van de Vlaamse Regering van 12.07.2013 (B.S. 1.08.2013). De Vlaamse Wooncode bevat nu een definitie van 'kamer' in art. 2 §1 10° bis. Het hof stelt vast dat de feiten, voorwerp van de tenlastelegging C. ook na deze wetswijziging strafbaar zijn gebleven op basis van artikelen 5 en 20 Vlaamse Wooncode.



7. Motivering ten gronde

7.1. Op strafrechtelijk gebied

1. Na nieuw onderzoek ter terechtzitting door het hof, en door de stukken van het dossier, is de schuld van de beklaagden aan de feiten onder tenlastelegging A. zoals hiervoor omschreven voor het hof niet bewezen.

Terecht merkten de beklaagden in hun ter terechtzitting gevoerde mondelinge verweer op dat het onderzoek op dit punt ontoereikend is. Het hof stelt vast dat het strafdossier weinig tot geen concrete elementen bevat die aantonen dat de slachtoffers zich in een bijzonder kwetsbare positie bevonden ten gevolge van hun onwettige of precaire administratieve toestand of hun precaire sociale toestand zodanig dat de betrokken persoon in feite geen andere echte en aanvaardbare keuze had dan zich te laten misbruiken.

Meer in het bijzonder moet het hof vaststellen dat uit het aanvankelijk proces-verbaal AN.62P.RW.103600/2011 van de Wooninspectie Antwerpen (controle 30.08.2011) enkel kan worden afgeleid dat de bewoners de nationaliteit hadden (in het bezit zijnde van hun buitenlandse identiteitskaart dan wel een paspoort) en dat het naar aanleiding van dezelfde controle opgemaakte aanvankelijk proces-verbaal AN.55.LB.124221/2011 van de lokale politie Antwerpen evenzeer bijzonder karig is met concrete informatie over het specifieke verblijfsstatuut van deze personen en hun inkomenssituatie. De algemene verwijzing door de eerste rechter naar st. 20-28 kaft 1 volstaat niet om een en ander voldoende te concretiseren. Bovendien werd van geen van deze personen een verhoor (met tolk) afgenomen, hetgeen weliswaar niet absoluut noodzakelijk is maar in dit geval wel dienstig zou geweest zijn om de karige informatie uit de processen-verbaal aan te vullen.

Er is op dit punt minstens sprake van twijfel die de beklaagden ten goede moet komen.

2. Na nieuw onderzoek ter terechtzitting door het hof, en door de stukken van het dossier, is de schuld van de beklaagden aan de feiten onder tenlasteleggingen B. en C. zoals hiervoor omschreven wel bewezen gebleven.

Hiervoor wordt verwezen naar de materiële vaststellingen zoals opgenomen in de reeds vermelde processen-verbaal AN.62P.RW.103600/2011 en AN.66.LB.124221/2011. Er wordt door de beklaagden ook niet betwist dat zij (een) ongeschikte woning/kamers hebben verhuurd. De verwijzing door de beklaagden naar de stedenbouwkundige regelgeving is in



deze ook niet relevant en het hof merkt op dat aan de beklaagden geen stedenbouwkundige inbreuk verweten wordt.

3. De feiten voorzien onder de tenlasteleggingen B. en C. zijn de opeenvolgende en voortgezette uitvoering van een zelfde misdadig opzet, zodat er slechts één straf dient te worden uitgesproken, nl. de zwaarste.

De straf voor tenlastelegging B. werd met ingang van 11.08.2013 gewijzigd door het decreet van 29.03.2013 houdende wijziging van diverse decreten wat de woonkwaliteitsbewaking betreft (B.S. 1.08.2013). De straf is milder geworden (huidige artikel 20, §1, lid 1 Vlaamse Wooncode in vergelijking met de vroegere versie van dat artikel): een gevangenisstraf van 6 maanden tot 3 jaar en een geldboete van 500 tot 25.000 euro of met een van die straffen alleen.

Ook de straf voor tenlastelegging C. is door vermelde wetswijziging milder geworden (huidige artikel 20, §1, lid 1 Vlaamse Wooncode in vergelijking met het vroegere artikel 17 Kamerdecreet).

De toe te passen strafbepaling is daarom op grond van artikel 2 Strafwetboek de huidige versie van artikel 20, §1, lid 1 Vlaamse Wooncode.

Bij de straftoemeting wordt rekening gehouden met:

- de persoon van de beklaagden,
- de strafrechtelijke voorgaanden van beklaagde , waarbij dient aangestipt dat hij reeds meerdere keren werd veroordeeld voor verkeersinbreuken, en het blanco strafregister van beklaagde
- de omstandigheden en ernst van de feiten, die getuigen van een gebrek aan respect voor de woonomstandigheden van hun huurders en van de woningkwaliteitsnormen waaraan zij zich als verhuurders moeten conformeren en waarbij dient rekening te worden gehouden met het feit dat de feiten uit winstbejag (verhuring) werden gepleegd,
- het verstrijken van de tijd sedert de feiten zonder dat er sprake is van het overschrijden van de redelijke termijn.

Het hof houdt ook rekening met de elementen die door de beklaagden zelf worden aangedragen, namelijk dat zij op het moment zelf van de feiten in hetzelfde gebrekkige pand woonden en dat de woning inmiddels werd verkocht en dat aan de nieuwe eigenaars een



stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd voor het renoveren van de woning tot 2 appartementen.

Gelet op de aard en de omvang en de ernst van de feiten en mede gelet op de vaststelling dat niet wordt aangetoond dat hun declassering zou bevorderd worden door het uitspreken van een straf en de effectieve tenuitvoerlegging ervan, wordt niet ingegaan op het verzoek van beklaagden om de opschorting van de uitspraak van de veroordeling te bevelen te meer nu zulks niet van aard zou zijn om hen het zwaarwichtig karakter van de feiten en het maatschappelijk belang ervan voor hun medeburgers duidelijk te maken.

Daarom wordt aan elk van de beklaagden de minimumgeldboete van 500 euro opgelegd. Het hof gaat niet in op het verzoek van beklaagden om deze geldboetes op te leggen met uitstel van de tenuitvoerlegging. Dit zou bij hen ten onrechte de indruk wekken dat de door hen gepleegde misdrijven slechts verwaarloosbare formaliteiten zouden betreffen.

De geldboetes moeten de beklaagden ervan weerhouden in de toekomst dergelijke laakbare handelingen te stellen en moeten hen leren de woningkwaliteitsnormen te respecteren voor het geval zij in de toekomst nog woningen zullen verhuren.

De omvang van de opgelegde geldboetes is aangepast aan het aandeel van de beklaagden in het onrechtmatig financieel geldgewin, en de duur van de vervangende gevangenisstraffen is aangepast aan de omvang van de geldboetes.

Gezien de schriftelijke vordering van het Openbaar Ministerie wordt bij toepassing van art. 42,3° en art. 43bis Sw. tevens de verbeurdverklaring van de vermogensvoordelen verworven ingevolge het verhuren van de woning/kamers opgelegd.

Overeenkomstig art. 42, 3° Strafwetboek kunnen de vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen worden verbeurdverklaard. Indien de zaken niet kunnen worden gevonden in het vermogen van de beklaagde dient de rechter de geldwaarde ervan te ramen en kan een equivalent bedrag worden verbeurd verklaard (art. 43bis Sw.). De ontvangen huurgelden zijn rechtstreekse vermogensvoordelen van de bewezen gebleven misdrijven onder tenlasteleggingen B. en C. Deze huurgelden kunnen niet worden gevonden in het vermogen van de beklaagde zodat de verbeurdverklaring betrekking heeft op een daarmee overeenstemmend bedrag.



De vermogensvoordelen werden door het Openbaar Ministerie correct begroot op basis van de maandelijkse huurprijzen op een totaalbedrag van 2.800 euro. Dit bedrag wordt op zich ook niet betwist door de beklaagden.

De verbeurdverklaring van dit bedrag, voor elk van de beklaagden ieder voor de helft, dringt zich op, aangezien het maatschappelijk onaanvaardbaar is dat de beklaagden voordeel zouden putten uit de gepleegde misdrijven.

Art. 8 §1 van de wet van 29.06.1964 betreffende opschorting, het uitstel en de probatie, 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 (B.S. 8.04.2014), inwerking getreden op 18.04.2014, bepaalde "De tenuitvoerlegging van de veroordeling tot een verbeurdverklaring kan echter niet worden uitgesteld."

Voormeld artikel werd tevens gewijzigd door art. 37 van de wet van 5.02.2016 tot wijziging van het strafrecht en de strafvordering en houdende diverse bepalingen inzake justitie (B.S. 19.02.2016), in werking getreden op 29.02.2016, en bepaalt thans: "In geen enkel geval kan worden uitgesteld de tenuitvoerlegging van de veroordeling tot: - een straf van verbeurdverklaring".

Op grond van art. 2 van het Strafwetboek is de onmogelijkheid tot het verlenen van uitstel van tenuitvoerlegging voor de verbeurdverklaring slechts van toepassing op feiten gepleegd na 18.04.2014, en blijft uitstel mogelijk voor feiten gepleegd voor die datum.

Het hof gaat echter niet in op de vraag van de beklaagden om de verbeurdverklaring met uitstel van de tenuitvoerlegging op te leggen aangezien dergelijke gunst hen onvoldoende zou wijzen op het ontoelaatbare van hun gedrag.

7.2. Herstelvordering

De wooninspecteur vordert om het bestreden vonnis te bevestigen en aldus de beklaagden te veroordelen tot het uitvoeren van werken waardoor het pand zou voldoen aan de woonkwaliteitsnormen. Aangezien in casu dient vastgesteld te worden dat het pand niet in aanmerking komt voor renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerken, gelet op de stedenbouwkundige inbreuk die op het pand rust, vordert de wooninspecteur dat zou worden bevolen dat de overtreders aan het pand een andere bestemming moeten geven volgens de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, hetzij de woning



moeten slopen, tenzij de sloop verboden is op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen. De wooninspecteur vordert dat de werken dienen uitgevoerd binnen een termijn van 6 maanden na de uitspraak onder verbeurte van een dwangsom van 125 euro per dag na vernoemde termijn, niet zijnde een dwangsomtermijn. Tevens vordert de wooninspecteur dat, voor het geval de overtreeders in gebreke blijven de bevolen werken zelf uit te voeren, dient te worden bevolen dat de wooninspecteur ambtshalve in de uitvoering van het opgelegde herstel kan voorzien en dat hij zou worden gemachtigd de kosten bedoeld in artikel 15, §1, 6de lid Vlaamse Wooncode te verhalen op de veroordeelden. De wooninspecteur vordert tenslotte dat de uitspraak uitvoerbaar bij voorraad zou worden verklaard.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad _____ heeft zich aangesloten bij deze herstellvordering bij besluit van 17.02.2012 (zie stuk 2 burgerlijke partij).

De herstelmaatregelen van artikel 20*bis* Vlaamse Wooncode beogen als een bijzondere vorm van teruggave, de gevolgen van de door artikel 20, §1, Vlaamse Wooncode bedoelde misdrijven teniet te doen en de krachtens artikel 5 Vlaamse Wooncode vastgestelde vereisten en normen te verwezenlijken. Uit de tekst van de artikelen 5, 20 en 20*bis* Vlaamse Wooncode, hun ontstaansgeschiedenis en de doelstellingen van de decreetgever volgt dat het gevorderde herstel in hoofdorde tot integraal herstel moet strekken, dit wil zeggen tot het wegwerken van alle gebreken aan het onroerend goed teneinde het te laten voldoen aan de vereisten en normen vastgesteld krachtens artikel 5 Vlaamse Wooncode. Behoudens een vastgesteld integraal herstel, mag de vordering slechts worden afgewezen in het geval van kennelijke onredelijkheid.

Indien het integraal herstel, dat strekt tot het wegwerken van alle gebreken aan het onroerend goed teneinde het te laten voldoen aan de vereisten en normen vastgesteld krachtens artikel 5 Vlaamse Wooncode, als principiële herstelmaatregel volgens de rechter niet mogelijk is, dient de alternatieve maatregel van de herbestemming of de sloop te worden bevolen.

De beklagden hebben in hun mondeling verweer ter terechtzitting opgeworpen dat de herstellvordering zonder voorwerp is en minstens onevenredig is in verhouding tot de beoogde elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten gelet op de stedenbouwkundige vergunning die werd afgeleverd aan de nieuwe eigenaars van de woning voor het renoveren van de woning tot twee appartementen.

Het hof stelt vast:

┌ PAGE 01-00000672257-0020-0026-01-01-4 ─┐



- dat de ééngesinswoning zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning door de beklaagden wel degelijk werd opgedeeld naar een meergezinswoning bestaande uit 1 woning en 5 kamers, zoals blijkt uit de vaststellingen in het strafdossier, waardoor op het pand een stedenbouwkundige inbreuk rust en het niet in aanmerking komt voor renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerken;
- dat geen proces-verbaal van herstel voorligt;
- dat door de beklaagden enkel een kopie van stedenbouwkundige vergunning van 18.11.2015 als stuk wordt voorgelegd, afgeleverd aan _____ en | _____, voor het renoveren van de woning tot twee appartementen.

Het hof merkt op dat het loutere feit dat de woning inmiddels aan derden werd verkocht de herstellvordering niet zonder voorwerp maakt, aangezien deze *in rem* werkt.

Het louter afleveren van een stedenbouwkundige vergunning aan de nieuwe eigenaars maakt de herstellvordering evenmin zonder voorwerp, aangezien dit geen garantie noch bewijs oplevert van de (conforme) uitvoering van die vergunning. Er weze herhaald dat geen proces-verbaal van herstel voorligt.

Voor het overige is de herstellvordering van de wooninspecteur zowel intern als extern wettig en beoogt, op gepaste, aangepaste doch noodzakelijke wijze het herstel van de gevolgen van de door beklaagden gepleegde misdrijven. Deze herstellvordering is gemotiveerd vanuit het oogpunt van elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten en is derhalve niet kennelijk onredelijk. In ieder geval kan niet tot de onredelijkheid van de herstellvordering worden besloten om loutere redenen dat het pand inmiddels werd verkocht en dat aan de nieuwe eigenaars een stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd.

Gelet op de inmiddels verstreken tijd sinds de gepleegde feiten en het feit dat de stedenbouwkundige vergunning aan de nieuwe eigenaars reeds op 18.11.2015 werd afgeleverd, bepaalt het hof de termijn voor het uitvoeren van de werken op 6 maanden vanaf het in kracht van gewijsde gaan van huidig arrest teneinde beklaagden de gelegenheid te geven zich aan de hen opgelegde verplichtingen te conformeren.

Het hof acht het gepast om een dwangsom op te leggen waarvan het bedrag dient bepaald op 125 euro per dag vertraging indien niet vrijwillig door beklaagden 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 reeds dateren van 30.08.2011 en de gebreken nog steeds niet zijn hersteld.

Gelet op de actuele situatie ziet het hof geen dwingende redenen om dit arrest uitvoerbaar bij voorraad te verklaren.

7.3. Op burgerrechtelijk gebied

In hun mondelinge verweer ter terechtzitting hebben de beklaagden verwezen naar hun stuk 1 dat werd neergelegd in eerste aanleg. Het betreft een dwangbevel dat op verzoek van de stad [redacted] bij gerechtsdeurwaardersexploot werd betekend aan [redacted] op 19.01.2015 tot betaling van o.a. een bedrag van 504,57 euro en 534,87 euro, nader omschreven in een bijgevoegd dwangschrift. De som van deze bedragen stemt overeen met de door de burgerlijke partij gevorderde bedragen met betrekking tot de huur van een vlakrooster beveiligingssysteem (met deurconstructie) in functie van het afsluiten van het leegstaand pand t.b.v. 1.039,44 euro. Volgens de beklaagden gaat het om dezelfde kosten en beoogt de burgerlijke partij door haar huidige vordering (alleszins gedeeltelijk) twee titels te bekomen.

Het hof stelt vast dat de burgerlijke partij de stad Antwerpen in haar conclusie geen melding maakt van dit dwangbevel en de eventuele gevolgen daarvan voor haar huidige vordering.

Het hof acht het aangewezen, vooraleer te beslissen over de vordering van de burgerlijke partij in haar geheel, de debatten te heropenen teneinde partijen toe te laten hierover verder standpunt in te nemen.

8. 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, 187, 190, 190ter, 194, 195, 199, 200, 202, 203, 203bis, 210, 211, 212 van het Wetboek van Strafvordering
- 1, 2, 3, 7, 38, 40, 42, 43, 43bis, 50, 65 van het Strafwetboek

┌ PAGE 01-00000672257-0022-0026-01-01-4 ─┐



- 4, 6, 7, 17, 17bis, 17ter van het decreet van 4 februari 1997
- 1, 2, 5, 6, 15, 20 §1, 20bis en 20ter van het decreet van 15 juli 1997
- 1 van de wet van 5 maart 1952
- 36 van de wet van 7 februari 2003
- 2 en 3 van de wet van 28 december 2011
- 58 van het KB van 18 december 1986
- 28 en 29 van de wet van 1 augustus 1985
- 91 van het KB van 12 december 1950
- 3 van de wet van 17 april 1878

9. Beslissing

Het hof,

Beslist op grond van de hoger vermelde redenen, binnen de perken van de hogere beroepen, zoals hierna bepaald, op tegenspraak;

Verklaart de hogere beroepen ontvankelijk;

Stelt vast dat het verzet in eerste aanleg door de eerste rechter terecht ontvankelijk werd verklaard;

Weert de beroepsconclusie van de beklaagden, neergelegd ter griffie van dit hof op 13.05.2016, uit de debatten;

Op strafrechtelijk gebied

Past de omschrijving van tenlastelegging A. aan zoals hierboven vermeld onder rubriek 6. van dit arrest;

Bevestigt het bestreden vonnis op volgende punten:

- de schuldigverklaring van beide beklaagden aan de feiten onder tenlasteleggingen B. en C.;

┌ PAGE 01-00000672257-0023-0026-01-01-4 ┐



- de verbeurdverklaring ten aanzien van de beklaagden, elk voor de helft, van het wederrechtelijke vermogensvoordelen in totaal geraamd op 2.800 euro;
- de veroordeling van de beklaagden tot de bijdrage aan het bijzonder fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan de occasionele redders en tot de vaste vergoeding voor beheerskosten in strafzaken;

Wijzigt het bestreden vonnis op volgende punten:

- verklaart de beklaagden niet schuldig aan de feiten onder tenlastelegging A., spreekt hen hiervan vrij en ontslaat hen van de uit dien hoofde uitgesproken veroordelingen;
- veroordeelt de beklaagden wegens de vermengde feiten onder tenlastelegging B. en C. elk tot een geldboete van VIJFHONDERD EURO gebracht op TWEEDUIZEND ZEVENHONDERDVIJFTIG EURO door verhoging met 45 opdecimen of een vervangende gevangenisstraf van NEGENTIG DAGEN;

Herstelvordering wooninspecteur

Beveelt beklaagden aan het pand gelegen te _____, gekadastraerd als sectie _____ met een oppervlakte van 89 m², een andere bestemming te geven overeenkomstig de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 dan wel tot de sloop over te gaan, tenzij de sloop verboden is op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen, binnen de termijn van ZES MAANDEN vanaf het in kracht van gewijsde gaan van huidig arrest;

Beveelt voor het geval de herstelmaatregelen door de overtreder niet binnen 6 maanden na het in kracht van gewijsde gaan van huidig arrest worden uitgevoerd, zoals hiervoor gezegd, dat de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van de stad _____ i ambtshalve in de uitvoering ervan kunnen voorzien op kosten van beklaagden, op grond van art. 20bis §7 van het decreet houdende de Vlaamse Wooncode;

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;

Veroordeelt beklaagden, voor het geval dat aan de veroordeling tot het uitvoeren van de herstelmaatregelen niet wordt voldaan, hoofdelijk tot betaling aan de wooninspecteur van een dwangsom van HONDERDVIJFENTWINTIG EURO per dag vertraging vanaf de eerste dag



