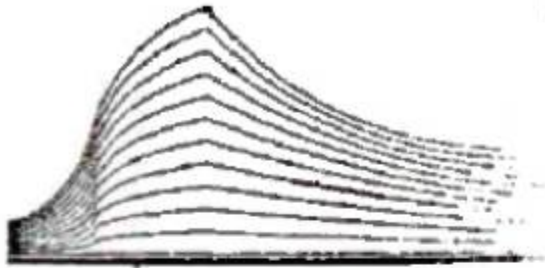


Mentens A.



AN.058/2010



ST-057 B

IN op dinsdag

05 - 07 - 2016

Arrestnummer

C1 1008 / 2016

Repertoriumnummer

2016 / 2394

Datum van uitspraak

30 juni 2016

Notitlenummer griffie

2014/NT/1150

- |

Notitlenummer parket-generaal

2014/PGG/3759

2014/VJ11/1150

Hypothecaire Inschrijving  
Vergunningsregister

## Hof van beroep Gent

### Arrest

tiende kamer  
correctionele zaken

Aangeboden op

Niet te registreren

COVER 01-00000476303-0001-0021-01-01-1



Not.nr. AN.62.RW.105800/10

In de zaak van het **Openbaar Ministerie** en van

1. nr. **De Wooninspecteur,**  
bevoegd voor het grondgebied v/h Vlaamse Gewest, met hoofdkantoor te  
9000 Gent, Koningin Maria Hendrikaplein 70 bus 93,

eiser tot herstel

tegen

1. nr. *1066*: van : nationaliteit,  
geboren te |  
wonende te .

2. nr. ; van nationaliteit,  
geboren te  
wonende te

beklaagden,

verdacht van:

Te .

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. De eerste: van 16 augustus tot 23 november 2010,

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 of als persoon die een woning ter beschikking, een woning die niet voldoet aan de vereisten

PAGE 01-00000476303-0002-0021-01-01-4



van artikel 5 rechtstreeks of via tussenpersoon verhuurd of ter beschikking gesteld te hebben met het oog op bewoning,

met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte wordt gemaakt

namelijk:

Inzake het onroerend goed gelegen te

aard en oppervlakte: huis 110 m<sup>2</sup>

wijk en nummer van het kadaster:

en de eigenaars ervan geïdentificeerd zijnde als: |

die de eigendomstitel hebben verkregen krachtens de akte van aankoop verleden op 31 juli 1992 voor notaris

- I. de woning 0/2 gelegen op de gelijkvloerse verdieping vooraan ten nadele van |  
| (geboren op |) en | (geboren op |)
- II. de woning 1/1 gelegen op de eerste verdieping ten nadele van |  
(geboren op |)
- III. de woning 2/1 gelegen op de tweede verdieping ten nadele van |  
(geboren in |) en | (geboren op |);

B. Bij inbreuk op artikel 17 van het decreet van 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, onderverhuurd of te hebben ter beschikking gesteld

Voor wat betreft de eerste met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte wordt gemaakt

Namelijk:

- I. de eerste: van 19 augustus 2010 tot 25 januari 2011,

Inzake het onroerend goed gelegen te

aard en oppervlakte: handelshuis 93 m<sup>2</sup>



wijk en nummer van het kadaster:

en de eigenaars ervan geïdentificeerd zijnde als:

die de eigendomstitel hebben verkregen krachtens de akte van aankoop verleden op 30 augustus 2000 verleden voor notaris

- a) de kamer 1/1 gelegen op de eerste verdieping vooraan rechts ten nadele van  
(geboren op )
- b) de kamer gelegen op de eerste verdieping vooraan links ten nadele van  
(geboren op )
- c) de kamer 1/3 gelegen op de eerste verdieping achteraan rechts ten nadele van  
(geboren op )

II. de eerste en de tweede : van 1 februari tot 3 juni 2010,

Inzake het onroerend goed gelegen te .

aard en oppervlakte: huis 119 m

wijk en nummer van het kadaster:

en de eigenaars ervan geïdentificeerd zijnde als:

die de eigendomstitel hebben verkregen krachtens de akte van aankoop verleden op 12 maart 1998 verleden voor notaris

- a) kamer 0/1 gelegen op de gelijkvloerse verdieping ten nadele van  
(geboren te ( ) op )
- b) kamer 1/1 gelegen op de eerste verdieping vooraan ten nadele van  
(geboren te ( ) op )
- c) kamer 1/2 gelegen op de eerste verdieping midden links ten nadele van  
(geboren te op ) en  
(geboren te )
- d) kamer 1/3 gelegen op de eerste verdieping achteraan ten nadele van  
(geboren te ( ) op )
- e) kamer 2/1 gelegen op de tweede verdieping vooraan ten nadele van  
(geboren te ( ) op )
- f) kamer 2/2 gelegen op de tweede verdieping midden links ten nadele van  
(geboren te op )
- g) kamer 2/3 gelegen op de tweede verdieping achteraan ten nadele van  
(geboren te op )
- h) kamer 3/1 gelegen op de derde verdieping rechts vooraan ten nadele van  
(geboren te ( ) op )
- i) kamer 3/2 gelegen op de derde verdieping links vooraan ten nadele van  
(geboren te ( ) op )
- j) kamer 3/3 gelegen op de derde verdieping midden links ten nadele van  
(geboren te op )



k) kamer 3/4 gelegen op de derde verdieping achteraan ( ) op ( ) (geboren te )

Beklaagden tevens gedagvaard teneinde zich overeenkomstig art. 42, 3° en/of 43bis van het Strafwetboek, te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van

- 6100 euro ten titel van vermogensvoordelen verkregen uit de misdrijven der tenlastelegging A en B.I ten laste van eerste beklaagde,
- 10.850 euro ten titel van vermogensvoordelen verkregen uit de misdrijven der tenlastelegging B.II voor eerste en tweede beklaagden,

zijnde de op grond van de weerhouden feiten geraamde opbrengst van de vervolgte misdrijven waarbij de vermogensvoordelen rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen

\* \* \* \*

**1.**

**1.1** De rechtbank van eerste aanleg te Antwerpen, kamer 1C, besliste bij vonnis van 17 juni 2013 op tegenspraak als volgt:

*"Verleent akte aan De Wooninspecteur en Het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad van hun vrijwillige tussenkomst.*

**Veroordeelt :**

- eerste beklaagde, hoofdens de vermengde feiten A, BI en BII tot een hoofdgevangenisstraf van twaalf maanden en tot een geldboete van duizend euro.

*Aangezien eerste veroordeelde vroeger geen enkele veroordeling tot een criminele straf of tot een hoofdgevangenisstraf van meer dan twaalf maanden heeft opgelopen; dat in die omstandigheden een genademaatregel van aard is om de verbetering van deze veroordeelde te doen verhopen;*

*Beveelt dat bij toepassing en binnen de perken van artikel 8 der wet van 29 juni 1964, gewijzigd door artikel 4 van de wet van 10 februari 1994, de tenuitvoerlegging van de hoofdgevangenisstraf uitgesproken ten laste van veroordeelde, wordt uitgesteld voor een termijn van drie jaar vanaf heden,*

- tweede beklaagde, hoofdens het haar ten laste gelegde feit BII tot een hoofdgevangenisstraf van zes maanden en tot een geldboete van vijfhonderd euro.

PAGE 01-00000476303-0005-0021-01-01-4



*Aangezien eerste veroordeelde vroeger geen enkele veroordeling tot een criminele straf of tot een hoofdgevangenisstraf van meer dan twaalf maanden heeft opgelopen; dat in die omstandigheden een genademaatregel van aard is om de verbetering van deze veroordeelde te doen verhopen;*

*Beveelt dat bij toepassing en binnen de perken van artikel 8 der wet van 29 juni 1964, gewijzigd door artikel 4 van de wet van 10 februari 1994, de tenuitvoerlegging van de hoofdgevangenisstraf en geldboete uitgesproken ten laste van veroordeelde, wordt uitgesteld voor een termijn van drie jaar vanaf heden,*

*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 euro, bij toepassing van artikel 1 van de wet van 5 maart 1952, gewijzigd door de wet van 26 juni 2000 en de wet van 28 december 2011, vermeerderd met 50 decimes, en gebracht op elk 150,00 euro.*

*Verplicht beide veroordeelden tot betaling van elk 1/2 van de kosten van het geding belopende 125,88 euro en, bij toepassing van artikel 91 van het Koninklijk Besluit van 28 december 1950, tot een vergoeding van elk 51,20 euro.*

*Zegt dat bij toepassing van artikel 1 der wet van 5 maart 1952 gewijzigd door de wet van 7 februari 2003 de geldboete van 1000 euro, vermeerderd wordt met 45 decimes, zodat die geldboete 5500 euro bedraagt.*

*Zegt dat bij toepassing van artikel 1 der wet van 5 maart 1952 gewijzigd door de wet van 7 februari 2003 de geldboete van 500 euro, vermeerderd wordt met 45 decimes, zodat die geldboete 2750 euro bedraagt.*

*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 drie maanden voor elke geldboete;*

\* \* \* \*

*Verklaart verbeurd de vermogensvoordelen, lastens eerste beklaagde, namelijk 6100 euro (zie de vordering van het Openbaar Ministerie van 27 december 2012), 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 de vermogensvoordelen, lastens eerste en tweede beklaagde, elk voor de helft van het totaal bedrag, namelijk 10.850 euro (zie de vordering van het Openbaar Ministerie dd. 27 december 2012), 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 gekadastraerd als  
met een oppervlakte van 110m<sup>2</sup>, 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 één jaar 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*

*Beveelt dat aan het pand gelegen te gekadastraerd als  
met een oppervlakte van 93m<sup>2</sup>, 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 één jaar 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*

*Beveelt dat aan het pand gelegen te gekadastraerd als  
met een oppervlakte van 119m<sup>2</sup>, 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 één jaar 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 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;"*

*Recht doende over de vorderingen van de burgerlijke partijen :  
(...).*

**1.2** Tegen dit vonnis werd onder meer hoger beroep ingesteld op:

┌ PAGE 01-00000476303-0007-0021-01-01-4 ┐



- ... (door de burgerlijke partij de stad . );
- 27 juni 2013 door de beklaagden tegen alle beschikkingen;
- 28 juni 2013 door het openbaar ministerie.

## 2.

2.1 Het hof van beroep te Antwerpen, 12<sup>de</sup> kamer, besliste bij arrest van 25 juni 2014 op tegenspraak als volgt:

*"Beslist op grond van de hoger vermelde redenen, binnen de perken van de hogere beroepen, zoals hierna bepaald, bij verstek ten aanzien van de burgerlijke partij en op tegenspraak ten aanzien van beklaagden en eisers tot herstel de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van de stad . en de burgerlijke partij de stad*

*Met eenparigheid van stemmen.*

*Verklaart de hogere beroepen ontvankelijk;*

*Op strafrechtelijk gebied*

*Het bestreden vonnis wijzigend;*

*Heromschrijft en actualiseert de feiten zoals hoger uiteengezet (pagina's 11-14);*

### 1. Ten aanzien van beklaagde

*Verklaart de beklaagde schuldig aan de hem ten laste gelegde feiten A.I., A.II., A.III., B.I. en B.II. zoals heromschreven en geactualiseerd;*

*Veroordeelt de beklaagde wegens de vermengde feiten A.I, A.II., A.III., B.I. en B.II. zoals heromschreven en geactualiseerd tot*

*- een gevangenisstraf van een jaar, met uitstel van tenuitvoerlegging gedurende een termijn van drie jaar vanaf heden,*

*- een geldboete van duizend euro gebracht op vijfduizend vijfhonderd euro door verhoging met 45 opdecimen of een vervangende gevangenisstraf van negentig dagen, met uitstel van tenuitvoerlegging gedurende een termijn van drie jaar vanaf heden voor een gedeelte van vijfhonderd euro gebracht op tweeduizend zeventienvijftig euro door verhoging met 45 opdecimen of een vervangende gevangenisstraf van vijfenveertig dagen, zodat een gedeelte van vijfhonderd euro gebracht op tweeduizend zeventienvijftig euro door verhoging met 45 opdecimen of een vervangende gevangenisstraf van vijfenveertig dagen effectief blijft;*





*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 vijftig euro, verhoogd met 50 opdecimen en alzo gebracht op honderdvijftig euro;*

*Legt aan de veroordeelde een vergoeding op van eenenvijftig euro en twintig cent;*

## **2. Ten aanzien van beklaagde**

*Verklaart de beklaagde schuldig aan de haar ten laste gelegde feiten B.II zoals heromschreven;*

*Veroordeelt de beklaagde voor de vermengde feiten sub B.II zoals heromschreven tot*

*- een gevangenisstraf van zes maanden, met uitstel van tenuitvoerlegging gedurende een termijn van drie jaar vanaf heden,*

*- een geldboete van vijfhonderd euro gebracht op tweeduizend zeventig euro door verhoging met 45 opdecimen of een vervangende gevangenisstraf van negentig dagen, 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 vijftig euro, verhoogd met 50 opdecimen en alzo gebracht op honderdvijftig euro;*

*Legt aan de veroordeelde een vergoeding op van eenenvijftig euro en twintig cent;*

## **3. Verbeurdverklaring:**

*Verklaart verbeurd op grond van de artikelen 42.3° en 43bis Sw. als illegale vermogensvoordelen:*

- in hoofde van beklaagde op basis van de feiten sub A. en B.I: het bedrag van tweeduizend zeventig euro (feiten sub a.) en drieduizend vierhonderd euro (feiten b.I), in totaal zesduizend honderd euro*
- in hoofde van beklaagde en beklaagde : op basis van de feiten sub B.II: een bedrag van tweeduizend vijfhonderdveertig euro, elk voor de helft hetzij duizend tweehonderdzeventig euro;*

*Met betrekking tot de herstellvorderingen:*

┌ PAGE 01-00000476303-0009-0021-01-01-4 ┐



*Verklaart de herstellvorderingen van de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van de stad [ ] ontvankelijk en in hierna bepaalde mate gegrond;*

**1. Met betrekking tot het pand gelegen te**

*Verklaart de herstellvordering ontvankelijk en deels gegrond;*

*Beveelt beklagde [ ] aan de constructie (bergplaats) gelegen in de tuin van het pand gelegen te [ ] , 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 [ ] ambtshalve in de uitvoering ervan kunnen voorzien op kosten van beklagde, 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 begrootten uitvoerbaar verklaard door de beslagrechter in de burgerlijke rechtbank;*

*Veroordeelt beklagde, voor het geval dat aan de veroordeling tot het uitvoeren van de herstelmaatregelen niet wordt voldaan, tot betaling aan de wooninspecteur van een dwangsom van honderdvijftig euro per dag vertraging vanaf de eerste dag volgend op het verstrijken van de hoger vermelde hersteltermijn en in. zoverre huidig arrest vooraf werd betekend;*

**2. Met betrekking tot het pand gelegen te**

*Verklaart de herstellvordering van de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van de stad [ ] ontvankelijk doch ongegrond;*

**3. Met betrekking tot het pand gelegen te**

*Verklaart de herstellvordering ontvankelijk en gegrond;*

*Beveelt beklagden [ ] en [ ] aan het pand gelegen te [ ] 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 twee jaar vanaf het in kracht van gewijsde gaan van huidig arrest;*



*Beveelt voor het geval de herstelmaatregelen door de overtreder niet binnen 2 jaar 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 ambtshalve in de uitvoering ervan kunnen voorzien op kosten van beklagde, 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 beklagden, voor het geval dat aan de veroordeling tot het uitvoeren van de herstelmaatregelen niet wordt voldaan, solidair tot betaling aan de wooninspecteur van een dwangsom van honderdvijftig euro per dag vertraging vanaf de eerste dag volgend op het verstrijken van de hoger vermelde hersteltermijn en in zoverre huidig arrest vooraf werd betekend;*

*Op burgerlijk gebied:*

*(...)*

*De kosten:*

*Veroordeelt de beklagde tot 3/4 en de beklagde tot 1/4 van de kosten van de strafvordering en de burgerlijke vordering in beide aanleggen, deze voorgeschoten door de openbare partij in totaal begroot op 361,71 euro, al deze kosten ondeelbaar veroorzaakt zijnde door de thans nog weerhouden feiten en vorderingen;*

*(...)"*

**2.2** Tegen het voormelde arrest van het hof van beroep te Antwerpen van 25 juni 2014 werd op 7 juli 2014 door de wooninspecteur, eiser tot herstel, beroep in cassatie ingesteld tegen alle beschikkingen van het arrest.

**3.**

Het Hof van Cassatie, tweede kamer, besliste bij arrest van 2 december 2014 op tegenspraak als volgt:

*"Vernietigt het bestreden arrest in zoverre het de herstellvordering met betrekking tot het pand gelegen te (onderdeel woonhuis met drie woongelegenheden) en met betrekking tot het pand gelegen te ongegrond verklaart.*



*Beveelt dat van dit arrest melding zal worden gemaakt op de kant van het gedeeltelijk vernietigde arrest.*

*Verwerpt het cassatieberoep voor het overige.*

*Veroordeelt het Vlaamse Gewest tot de drie vierden van de kosten.*

*Veroordeelt de verweerder 1 tot de overige kosten.*

*Verwijst de aldus beperkte zaak naar het hof van beroep te Gent.*

*Bepaalt de kosten op 514,51 euro, waarvan 208,89 euro is verschuldigd."*

**4.**

Gezien:

- het proces-verbaal van de terechtzitting van 2 oktober 2015 van dit hof, zelfde kamer, waarbij de zaak, op vraag van de raadsman van de beklaagden en met akkoord van de raadsman van de wooninspecteur en het openbaar ministerie, werd uitgesteld naar de terechtzitting van 24 december 2015;
- het proces-verbaal van de terechtzitting van 24 december 2015 van dit hof, zelfde kamer, waarbij de zaak, op vraag van de raadsman van de beklaagden en met akkoord van de raadsman van de wooninspecteur en het openbaar ministerie, werd uitgesteld naar de terechtzitting van 26 mei 2016.

**5.** Het hof hoorde op de openbare rechtszitting van 26 mei 2016 in het Nederlands:

- de beklaagden in hun middelen van verdediging, vertegenwoordigd door meester Enrico De Simone, advocaat met kantoor te Antwerpen,
- het openbaar ministerie in zijn vordering bij monde van Jan De Clercq, substituut-procureur-generaal,
- de eiser tot herstel in zijn middelen vertegenwoordigd door meester Johan Claes, advocaat met kantoor te Kontich.

**6.**

De hoger beroepen van de beklaagden werden ontvankelijk verklaard bij arrest van het hof van beroep te Antwerpen van 25 juni 2014.

Ingevolge het door de wooninspecteur tegen dit laatste arrest aangetekende cassatieberoep en het naar aanleiding hiervan gewezen arrest van het Hof van Cassatie van 2 december 2014 (A.R. P.14.1254.N), is de zaak thans bij het hof uitsluitend aanhangig met betrekking tot

┌ PAGE 01-00000476303-0012-0021-01-01-4 ─┐



de herstellvordering op grond van artikel 20bis van de Vlaamse Wooncode, in zoverre die herstellvordering betrekking heeft op :

- het pand gelegen te \_\_\_\_\_ (met name het onderdeel woonhuis met drie woongelegenheden, daar met betrekking tot de herstellvordering in verband met de constructie (bergplaats) in de tuin van dit pand definitief werd gestatueerd in het voormelde arrest van het hof van beroep te Antwerpen van 25 juni 2014), en op
- het pand gelegen te \_\_\_\_\_

De beklagden zijn thans voor het hof aldus louter nog verweerders op de herstellvordering van de wooninspecteur, maar worden in het voorliggende arrest verder "beklaagden" genoemd.

De tweede beklagde \_\_\_\_\_, die de echtgenote is van de eerste beklagde \_\_\_\_\_, werd uitsluitend vervolgd wegens het verhuren van niet aan de kwaliteits- en veiligheidsnormen voldoende kamers in het onroerend goed, gelegen aan de \_\_\_\_\_ te \_\_\_\_\_, zoals nader omschreven onder de telastlegging B.II. In het voormelde arrest van het hof van beroep te Antwerpen van 25 juni 2014 werd de tweede beklagde \_\_\_\_\_ op grond van de bewezen telastlegging B.II strafrechtelijk veroordeeld en werd ook de herstellvordering met betrekking tot het pand, gelegen aan de \_\_\_\_\_ te \_\_\_\_\_, gegrond verklaard.

Gelet op het voormelde arrest van het Hof van Cassatie van 2 december 2014 (A.R. P.14.1254.N) zijn thans bij het hof louter de herstellvorderingen aanhangig met betrekking tot het in de telastlegging A bedoelde woonhuis met drie woongelegenheden, gelegen aan de \_\_\_\_\_ te \_\_\_\_\_, en met betrekking tot het in de telastlegging B.I bedoelde pand, gelegen aan de \_\_\_\_\_. De bij het hof thans na het voormelde cassatiearrest nog aanhangige herstellvorderingen hebben geen betrekking op het in de telastlegging B.II bedoelde onroerend goed, zodat de herstellvorderingen tegen de tweede beklagde \_\_\_\_\_ die niet werd vervolgd op grond van de telastleggingen A en B.I, ongegrond zijn met betrekking tot de panden aan de \_\_\_\_\_ en aan de \_\_\_\_\_.

De door artikel 20bis, §1, van de Vlaamse Wooncode bedoelde herstellvordering met betrekking tot een bepaald onroerend goed (zie voorheen ook art. 17bis, §1, van het decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteitsnormen voor kamers en studentenkamers) kan immers enkel worden ingewilligd ten aanzien van personen van wie de rechter heeft vastgesteld dat zij met betrekking tot dit onroerend goed een door artikel 20, §1, van de Vlaamse Wooncode (zie voorheen ook art. 17, §1, van het decreet van 4 februari 1997) bedoeld misdrijf hebben gepleegd.

De desbetreffende kosten die ten aanzien van de tweede beklagde werden gemaakt, blijven ten laste van de Staat zoals hierna vermeld.



7.

7.1 Bij arrest van het hof van beroep te Antwerpen van 25 juni 2014, dat op strafgebied in kracht van gewijsde is gegaan, werden de telastleggingen A en B.I, zoals in dat arrest "heromschreven en geactualiseerd" (zie randnr. 4.2 op pp. 11-14 van het arrest van het hof van beroep te Antwerpen van 25 juni 2014), bewezen verklaard in hoofde van de eerste beklaagde , die hiervoor ook werd gestraft. Zoals hoger uiteengezet, dient het hof thans slechts nog te oordelen over de herstellvorderingen op grond van artikel 20bis van de Vlaamse Wooncode met betrekking tot deze telastleggingen, met uitzondering van de op de telastlegging A gebaseerde herstellvordering in zoverre deze betrekking heeft op de constructie (bergplaats) in de tuin van het pand aan de  
waaromtrent definitief werd gestatueerd in het voormelde arrest van het hof van beroep te Antwerpen van 25 juni 2014.

Het hof gaat dan ook niet nader in op de conclusies van de partijen in zoverre deze geen betrekking hebben op de voormelde herstellvorderingen.

7.2 Te dezen blijkt de wooninspecteur zowel met betrekking tot het in de telastlegging A bedoelde woonhuis met drie woongelegenheden aan de  
als met betrekking tot het in de telastlegging B.I bedoelde pand aan de  
thans voor het hof in hoofdorde nog steeds te vorderen dat aan de overtreder, zijnde dus de eerste beklaagde het bevel zou worden gegeven om de desbetreffende panden hetzij een andere bestemming te geven, hetzij deze panden te slopen (tenzij de sloop ervan verboden zou zijn op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen). Gelijkaardige vorderingen werden tijdens het strafonderzoek door de wooninspecteur bij brieven van 2 mei 2011 ingeleid bij het parket.

De in artikel 20bis van de Vlaamse Wooncode bedoelde herstelmaatregelen beogen in beginsel een integraal herstel, met name het wegwerken van alle gebreken aan het desbetreffende onroerend goed teneinde het te laten voldoen aan de vereisten en normen die krachtens artikel 5 van de Wooncode zijn vastgesteld. Slechts wanneer het onroerend goed niet in aanmerking komt voor herstelmaatregelen (alook wanneer het goed niet hoofdzakelijk voor bewoning bestemd zou zijn, wat met betrekking tot de voorliggende panden evenwel niet aan de orde is) en de voormelde principiële herstelmaatregel derhalve niet mogelijk is, met name wanneer de stedenbouwkundige toestand van het bewuste onroerend goed een beletsel vormt voor het bevelen van een integraal herstel, dient als alternatieve maatregel de herbestemming of de sloop van het desbetreffende onroerend goed te worden bevolen.

In dit verband houdt de wooninspecteur voor dat er voor de indeling van het pand aan de  
in drie woongelegenheden nooit een vergunning werd verleend, en dat er ook voor het pand aan de  
nooit een vergunning werd verleend voor een opdeling in drie kamers en drie woningen, noch voor de naderhand vastgestelde indeling in vier zelfstandige woningen



(zoals vastgesteld door de diensten van de stad bij een hercontrole op 25 januari 2011, die blijkt uit het besluit van de burgemeester van de stad van 14 februari 2011 waarbij de desbetreffende woningen niet ongeschikt en niet onbewoonbaar werden verklaard : zie bijlage 22 bij het aanvankelijk proces-verbaal AN.62P.RW.107000.2010 van 14 april 2011).

Het hof is evenwel van oordeel dat te dezen niet is gebleken dat de stedenbouwkundige toestand van het pand aan de en de stedenbouwkundige toestand van het pand aan de het bevelen van een integraal herstel in de voormelde zin zou beletten.

Met betrekking tot het in de telastlegging A bedoelde woonhuis met drie woongelegenheden, gelegen aan de , blijkt uit het door de wooninspecteur zelf voorgelegde "verslag onderzoek bouwtoezicht" van 9 februari 2012 (stuk 1 van de door de wooninspecteur op de terechtzitting van 22 mei 2014 van het hof van beroep te Antwerpen neergelegde bundel) dat de laatst gekende en vergunde stedenbouwkundige toestand, die dateert van 7 februari 1962, betrekking had op een woonhuis met drie woongelegenheden. Hieraan wordt geen afbreuk gedaan :

- door de omstandigheid dat het pand bij het kadaster bekend staat als een woonhuis met twee woongelegenheden;
- door de omstandigheid dat op een "statistisch formulier", gevoegd bij een op 2 april 1962 door de toenmalige gemeente verleende bouwvergunning, de vermelding werd aangebracht dat het pand aan de slechts twee woningen zou omvatten (stuk 2 van de door de wooninspecteur op de terechtzitting van 22 mei 2014 van het hof van beroep te Antwerpen neergelegde bundel), te meer daar uit de bij die bouwvergunning gevoegde plannen blijkt dat het wel degelijk om drie zelfstandige woningen gaat;
- door de administratieve gegevens in verband met de inschrijving van de bewoners op het voormelde adres en in verband met de installatie van de nutsvoorzieningen, zoals die gegevens worden verstrekt door de Wooninspecteur.

Met betrekking tot het in de telastlegging B.I bedoelde pand, gelegen aan de te , blijkt thans geen sprake meer te zijn van drie kamers en drie woningen, maar wel van vier zelfstandige woningen (zie hoger). Uit de door de wooninspecteur zelf meegedeelde informatie blijkt dat het aannemelijk is dat er in het pand aan de reeds vóór 1962 vier woonentiteiten voorhanden waren, en dit gelet op inschrijving van minstens vier families in dit pand in de periode vanaf 1947 (zie p. 12, bovenaan, van de door de wooninspecteur voor het hof op de terechtzitting van 26 mei 2016 Ingediende conclusie). Hieraan wordt geen afbreuk gedaan :

- door de omstandigheid dat nergens uit blijkt dat er ooit een vergunning zou zijn aangevraagd/verleend met betrekking tot de indeling in meerdere woonentiteiten, waarbij inzonderheid geen vergunning blijkt te zijn aangevraagd voor de bij de hercontrole van 25 januari 2011 vastgestelde opdeling in vier woonentiteiten;



- door het gegeven dat de eigenaar van het pand nooit melding heeft gemaakt van enig vermoeden van vergunning in het vergunningenregister.

Hieruit besluit het hof dat door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel is aangetoond dat de actuele indeling in meerdere woonentiteiten zowel wat het pand aan de te  
betreft als wat het pand aan de te  
betreft, reeds vóór 22 april 1962 voorhanden was, zodat deze toestand bij toepassing van artikel 4.2.14, §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening ("VCRO") moet worden geacht te zijn vergund.

De alternatieve herstelmaatregel van herbestemming of sloop kan dan ook met betrekking tot geen van de voormelde onroerende goederen worden bevolen, daar niet blijkt dat de stedenbouwkundige toestand van die onroerende goederen het bevelen van een integraal herstel belet. Dienvolgens moet het bestreden vonnis van de rechtbank van eerste aanleg te Antwerpen van 17 juni 2013 op dit punt worden hervormd.

**7.3** De wooninspecteur vordert voorts, in zoverre met betrekking tot de panden aan de te  
te en aan de te  
zou worden vastgesteld dat de stedenbouwkundige toestand van die panden het bevelen van een integraal herstel niet belet, dat het herstel zou worden bevolen van *alle* gebreken aan die woningen. Volgens de eerste beklagde zou hij echter slechts kunnen worden veroordeeld om de gebreken weg te werken die werden vastgesteld tijdens het ongeschiktheids- en onbewoonbaarheidsonderzoek.

Dit laatste standpunt is niet correct. De in artikel 20bis, §1 van de Vlaamse Wooncode bedoelde herstelmaatregel die erin bestaat dat aan de overtreder het bevel wordt gegeven om werken aan de woning uit te voeren teneinde deze te laten voldoen aan de vereisten en normen die krachtens artikel 5 van de Vlaamse Wooncode worden vastgesteld, strekt tot een integraal herstel dat, behoudens in geval van kennelijke onredelijkheid, moet worden bevolen voor *alle* gebreken aan de woning die het voorwerp is van het door artikel 20, §1 van de Vlaamse Wooncode bedoelde misdrijf, zodat die woning na dit herstel voldoet aan *alle* krachtens artikel 5 van de Vlaamse Wooncode geldende elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsnormen. Een dergelijke herstellenvordering kan slechts zonder voorwerp worden verklaard indien vaststaat dat de woning inmiddels voldoet aan *alle* normen die krachtens die laatste bepaling werden uitgevaardigd: de enkele vaststelling dat er werd verholpen aan de gebreken die aanleiding hebben gegeven tot de strafvordering, volstaat niet.

De herstellenvorderingen zijn voldoende gemotiveerd en het gevorderde herstel is nog steeds noodzakelijk. Naar het oordeel van het hof blijkt ook nergens uit dat de herstellenvorderingen van de wooninspecteur, in zoverre zij strekken tot het bevelen van het uitvoeren van werken aan de panden aan de te  
te en aan de te  
te, kennelijk onredelijk zouden zijn. Dit laatste wordt overigens ook niet





beweerd door de eerste beklagde die voor het overige ten onrechte opmerkt dat, wanneer het bevel zou worden gegeven om aan *alle* gebreken te verhelpen teneinde te voldoen aan *alle* krachtens artikel 5 van de Vlaamse Wooncode vastgestelde normen, de wooninspecteur hierdoor "eender welke herstelling" zou kunnen eisen, wat volgens hem een schending van het legaliteitsbeginsel zou inhouden. De in artikel 20bis, §1 van de Vlaamse Wooncode bedoelde herstelmaatregelen beogen als een bijzondere vorm van teruggave immers louter de gevolgen van de door artikel 20, §1 van de Vlaamse Wooncode bedoelde misdrijven teniet te doen en de door artikel 5 van de Vlaamse Wooncode vastgestelde elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsnormen te verwezenlijken. Die laatste normen houden dan ook wel degelijk een wettelijke begrenzing in van de werken die door de wooninspecteur kunnen worden gevorderd.

Voorts dient het hof vast te stellen dat uit geen enkel gegeven blijkt dat de woningen in de panden aan de te en de te inmiddels zouden voldoen aan alle door artikel 5 van de Vlaamse Wooncode vastgestelde elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsnormen. Er blijkt overigens niet eens dat de eerste beklagde bij toepassing van artikel 20, §6 van de Vlaamse Wooncode contact zou hebben opgenomen met de wooninspecteur teneinde een en ander te laten vaststellen.

Een en ander klemt te meer daar de zaak op de terechtzittingen van 2 oktober 2015 en van 24 december 2015 door het hof telkens werd uitgesteld op verzoek van de raadsman van de eerste beklagde, die immers stelde dat hij contact zou opnemen met de wooninspecteur teneinde de nodige vaststellingen te laten verrichten. Dit laatste blijkt echter nooit te zijn gebeurd.

Het hof beveelt dan ook met betrekking tot de beide panden het herstel zoals hierna nader bepaald. Tevens wordt hiervoor aan de eerste beklagde een termijn toegekend zoals hierna gespecificeerd.

Gelet op het talmen van de eerste beklagde om tot het volledige herstel van de beide panden over te gaan, vordert de wooninspecteur terecht de verbeurte van een dwangsom wanneer de eerste beklagde niet vrijwillig zou overgaan om binnen de gestelde termijn de nodige werken uit te voeren. Derhalve koppelt het hof aan de niet-naleving van het herstel een dwangsom zoals hierna bepaald.

Tevens machtigt het hof overeenkomstig artikel 20bis, § 7 Vlaamse Wooncode de wooninspecteur tot de ambtshalve uitvoering van het herstel.

8.  
De eerste beklagde is gehouden tot de kosten, gevallen aan de zijde van het openbaar ministerie na het arrest van het Hof van Cassatie van 2 december 2014, in de mate zoals hierna bepaald.



9.

De wooninspecteur vordert ten slotte dat de uitspraak bij voorraad uitvoerbaar zou worden verklaard. Er zijn geen redenen voorhanden om hierop in te gaan.

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

Gelet op de hoger aangehaalde wetsbepalingen alsook op :

- artikel 24 van de wet van 15 juni 1935 op het gebruik der talen in gerechtszaken,
- artikel 44 van het Strafwetboek,
- de artikelen 162, 190, 194 en 211 van het Wetboek van Strafvordering,

Recht doend op verwijzing na het arrest van het Hof van Cassatie van 2 december 2014 (A.R. P.14.1254.N);

Stelt vast dat ingevolge het arrest van het Hof van Cassatie van 2 december 2014 (A.R. P.14.1254.N) door het hof van beroep te Gent slechts uitspraak moet worden gedaan over de op artikel 20bis van de Vlaamse Wooncode gebaseerde herstellvorderingen met betrekking tot het in de telastlegging A bedoelde pand, zijnde het woonhuis met drie woongelegenheden, gelegen aan de \_\_\_\_\_ en met betrekking tot het in de telastlegging B.I bedoelde pand, gelegen aan de \_\_\_\_\_ te \_\_\_\_\_ ;

Stelt vast dat de voormelde herstellvorderingen waarover het hof thans nog dient te oordelen geen betrekking hebben op het in de telastlegging B.II bedoelde onroerend goed, zodat de tegen de tweede beklaagde \_\_\_\_\_ ingestelde herstellvorderingen met betrekking tot de onroerende goederen, bedoeld in de telastlegging A en B.I, die op haar geen betrekking hebben, ongegrond zijn;

Wijzig het bestreden vonnis van de rechtbank van eerste aanleg te Antwerpen van 17 juni 2013 in zoverre in dit vonnis werd geoordeeld over de herstellvordering met betrekking tot het in de telastlegging A bedoelde pand, zijnde het woonhuis met drie woongelegenheden, gelegen aan de \_\_\_\_\_ te \_\_\_\_\_ en over de herstellvordering met betrekking tot het in de telastlegging B.I bedoelde pand, gelegen aan de \_\_\_\_\_ te \_\_\_\_\_ als volgt :

- **Beveelt** op vordering van de wooninspecteur aan de eerste beklaagde om over te gaan tot het **herstel** door het uitvoeren van werken aan het pand, zijnde het woonhuis en de daarin gevestigde woongelegenheden, gelegen aan de \_\_\_\_\_ kadastraal gekend te \_\_\_\_\_ , met name door het uitvoeren van alle renovatie-, verbeterings- en aanpassingswerken van de gebreken aan het voormelde gebouw en de daarin



aangebrachte woongelegenheden, zodat dit gebouw en de daarin ondergebrachte woongelegenheden voldoen aan alle veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsnormen zoals bedoeld in artikel 5 van de Vlaamse Wooncode, derwijze dat het aantal strafpunten in het technisch verslag wordt teruggebracht op nul, en dit binnen een termijn van zes maanden vanaf de datum dat het voorliggende arrest in kracht van gewijsde zal zijn getreden;

Zegt voor recht dat op vordering van de wooninspecteur door de eerste beklaagde een dwangsom van 150,- EUR zal worden verbeurd per dag vertraging in de nakoming van dit bevel te rekenen vanaf het verstrijken van de termijn van zes maanden vanaf de dag waarop dit arrest in kracht van gewijsde zal zijn getreden;

Beveelt dat, voor het geval het voornoemde pand niet binnen de opgelegde termijn zou worden hersteld, de wooninspecteur ambtshalve in de uitvoering van de bevolen herstelmaatregel zal kunnen voorzien;

- **Beveelt** op vordering van de wooninspecteur aan de eerste beklaagde om over te gaan tot het **herstel** door het uitvoeren van werken aan het pand, zijnde het woonhuis en de daarin gevestigde woongelegenheden, gelegen aan de \_\_\_\_\_ kadastraal gekend te \_\_\_\_\_ (volgens de dagvaarding) – \_\_\_\_\_ (volgens de notariële akte van 30 augustus 2000) – \_\_\_\_\_ (volgens het aanvankelijk proces-verbaal AN.62P.RW.107000.2010 van 14 april 2011 en de herstellvordering van de wooninspecteur van 2 mei 2011), met name door het uitvoeren van alle renovatie-, verbeterings- en aanpassingswerken van de gebreken aan het voormelde gebouw en de daarin aangebrachte woongelegenheden, zodat dit gebouw en de daarin ondergebrachte woongelegenheden voldoen aan alle veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsnormen zoals bedoeld in artikel 5 van de Vlaamse Wooncode, derwijze dat het aantal strafpunten in het technisch verslag wordt teruggebracht op nul, en dit binnen een termijn van zes maanden vanaf de datum dat het voorliggende arrest in kracht van gewijsde zal zijn getreden;

Zegt voor recht dat op vordering van de wooninspecteur door de eerste beklaagde een dwangsom van 150,- EUR zal worden verbeurd per dag vertraging in de nakoming van dit bevel te rekenen vanaf het verstrijken van de termijn van zes maanden vanaf de dag waarop dit arrest in kracht van gewijsde zal zijn getreden;

Beveelt dat, voor het geval het voornoemde pand niet binnen de opgelegde termijn zou worden hersteld, de wooninspecteur ambtshalve in de uitvoering van de bevolen herstelmaatregel zal kunnen voorzien;

Wijst het meer of anders gevorderde af als ongegrond;

PAGE 01-00000476303-0019-0021-01-01-4



Veroordeelt de eerste beklagde tot de kosten, gevallen aan de zijde van het openbaar ministerie in hoger beroep na het cassatiearrest van 2 december 2014, begroot op 102,42,- EUR;

Laat de kosten, gevallen aan de zijde van het openbaar ministerie in hoger beroep na het cassatiearrest van 2 december 2014 wat de tweede beklagde betreft, begroot op 17,12 EUR, ten laste van de Staat.



Kosten na cassatie t.l.v. Staat:

Dagv. 1e bekl. (1/2 van € 34,24): € 12,17

Overige kosten na cassatie:

Dagv. 2<sup>e</sup> bekl. (1/2 van € 34,24): € 17,12

Dagv. eiser tot herstel: € 33,36

Hypotheekkantoor: € 36,63

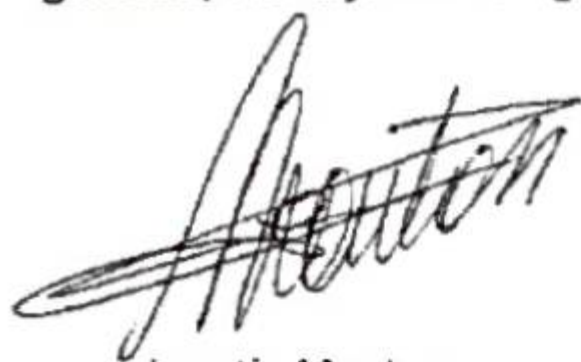
€ 6,00

€ 93,11

+ 10 %: € 9,31

Totaal: € 102,42

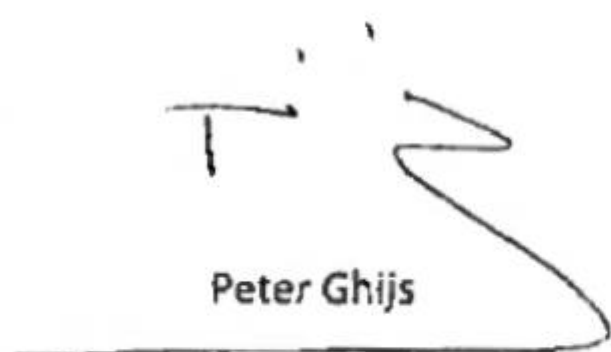
Dit arrest is gewezen te Gent door het hof van beroep, tiende correctionele kamer, samengesteld uit kamervoorzitter Erik Van de Sijpe, als voorzitter, en de raadsheren Peter Ghijs en Steven Van Overbeke, en in openbare rechtszitting van **30 juni 2016** uitgesproken door voorzitter Erik Van de Sijpe, in aanwezigheid van Pascale Clauw, substituut-procureur-generaal, met bijstand van griffier Leentje Mouton.



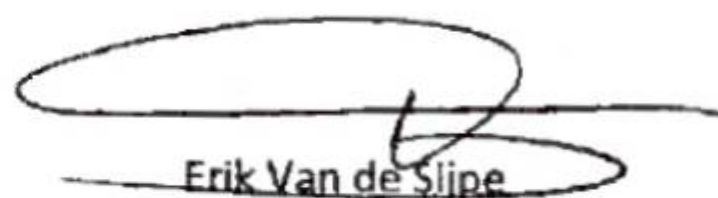
Leentje Mouton



Steven Van Overbeke



Peter Ghijs



Erik Van de Sijpe

