

Nr. **631**  
van het arrest

Nr. **2008/1548**  
van het repertorium

Nr. **165 P 2007**  
van het parket-generaal

## ARREST

Het Hof van Beroep zetelende te Antwerpen  
12<sup>de</sup> kamer

recht doende in Correctionele Zaken,  
verleent het volgende arrest:

Inzake van het Openbaar Ministerie

tegen

zaakvoerder  
geboren te  
wonende te  
Belg

op: 1

beklaagde

vertegenwoordigd door Mr.  
advocaat bij de balie van

Beklaagd van:te

A.

Bij inbreuk op artikel 77 bis § 1 bis en 5 en artikel 80 van de wet van 15 december 1980 betreffende de toegang tot het grondgebied, het verblijf, de vestiging en de verwijdering van vreemdelingen, zoals ingevoegd door de wet van 2 januari 2001 houdende sociale, budgettaire en andere bepalingen (BS 03.01.01), rechtstreeks of via een tussenpersoon misbruik te hebben gemaakt van de bijzonder kwetsbare positie van de vreemdeling ten gevolge van zijn onwettige of precaire administratieve toestand door de verkoop, verhuur of ter beschikking stelling van kamers of enige andere ruimte met de bedoeling een abnormaal profijt te realiseren;

de feiten thans, ingevolge de wet van 10 augustus 2005 tot wijziging van diverse bepalingen met het oog op de versterking van de strijd tegen mensenhandel en mensensmokkel en tegen praktijken van huisjesmelkers (B.S. 02.09.2005) en waarbij de artikelen 433decies tot en met 433quinquiesdecies zijn ingevoegd in het strafwetboek, omschreven zijnde als volgt:

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 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 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 hierna vermelde personen;

I. van 27 april 2004 tot 19 februari 2005,

- a)
- b)
- c)
- d)

II. van of omstreeks van 14 januari 2005 tot 14 februari 2005,

III. van of omstreeks van 14 oktober 2004 tot 14 februari 2005,

IV. op 14 februari 2005,

B.

Meermaals, op niet nader te bepalen data tussen 26 april 2004 en 29 juni 2005 onder meer op 27 april 2004, 14 februari 2005 en 28 juni 2005 de feiten de achtereenvolgende en voortdurende uiting zijnde van eenzelfde strafbaar opzet, het laatste feit gepleegd zijnde op 28 juni 2005,

Bij inbreuk op de artikelen 17 lid 1 en 82 van de gemeentelijke bouw- en woningverordening goedgekeurd door de gemeenteraad van op 11 september 1984 en door de gemeenschapsminister van Binnenlandse aangelegenheden en Ruimtelijke Ordening bij besluit van 26 maart 1986 (BS 21 mei 1986) strafbaar gesteld zijnde tot en met 30 april 2000 overeenkomstig de artikelen 60, 66, 68, 69 en 72 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening gecoördineerd op 22 oktober 1996, de feiten thans strafbaar gesteld zijnde overeenkomstig de artikelen 99, 146, 147, 149, 150, 151, 153, 160 en 204 van het decreet van 18 mei 1999 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening, zoals gewijzigd bij artikel 2 van het decreet van 28 september 1999, artikelen 16, 36, 38 en 64 van het decreet van 26 april 2000, artikelen 4 en 10 van het decreet van 13 juli 2001, artikelen 2 en 3 van het decreet van 1 maart 2002, artikelen 6 en 7 van het decreet van 8 maart 2002, de artikelen 7, 8, 9, 11 en 12 van het decreet van 4 juni 2002 en de artikelen 46, 47 en 48 van het decreet van 21 november 2003,

als eigenaar van het onroerend goed gelegen te

gekadastreerd als  
met een globale oppervlakte van 96 m<sup>2</sup>  
eigendomakte verleden op 10 mei 1996

het goed niet in gezonde en veilige toestand te hebben gebracht of bewaard van tot en met 30 april 2000, namelijk door hoger genoemd pand in een staat van bouwvalligheid of in een onhygiënische toestand te hebben gebracht en of gelaten, welk

een gevaar uitmaken voor de volksgezondheid of de veiligheid van de bevolking;

C.

Bij inbreuk op artikel 20 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode (BS 19.08.1997) een woning in het onroerend goed

gelegen te  
gekadastreerd als  
met een globale oppervlakte van 96 m<sup>2</sup>  
eigendomakte verleden op 10 mei 1996

als hoofdverblijfplaats te verhuren of te hebben verhuurd welke niet beantwoordt aan de normen gesteld door artikel 5 van het decreet en/of niet beschikt over een geldig conformiteitsattest;

de hiernavermelde woongelegenheden:

I. van 27 april 2004 tot 31 december 2004,

een woongelegheden C op de eerste verdieping

II. van 27 april 2004 tot 14 februari 2005,

a) een woongelegheden D op de tweede verdieping

b) een woongelegheden E op de derde verdieping

Gezien het bewijs van overschrijving van de dagvaarding van beklaagde door de bewaarder der Hypotheken kantoor te , d.d. 11 oktober 2006

het onroerend goed toebehorend aan  
krachtens een akte van aankoop ontvangen op  
10.05.96 door notaris te

\* \* \*

Gelet op het hoger beroep ingesteld op 22 december 2006 door het Openbaar Ministerie tegen alle beschikkingen op strafrechtelijk gebied

tegen het vonnis, op tegenspraak gewezen door 1

rechter op 18 december 2006 door de correctionele rechtbank van Antwerpen, kamer 1C, dewelke als volgt heeft beslist:

Spreekt beklaagde VRIJ hoofdens tenlastelegging A.

- VEROORDEELT beklaagde hoofdens het hem tenlaste gelegde feit B tot een geldboete van DUIZEND EUR.

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

Beveelt het herstel van de plaats, onder andere door het uitvoeren van de nodige herstel- en aanpassingswerken aan het pand, gelegen aan de

overeenkomstig artikel 74 van de gemeentelijke bouw- en woningverordening en artikel 5 van de Vlaamse Wooncode en dit binnen een termijn van na het in kracht van gewijsde gaan van onderhavig vonnis, onder verbeuring van een dwangsom van 50,- EUR per dag vertraging, en zegt voor recht dat de Stedebouwkundig Inspecteur en 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 Stedenbouwkundig Inspecteur en 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 haar 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.

-VEROORDEELT beklaagde hoofdens het hem tenlaste gelegde feit C tot een geldboete van VIERHONDERD EUR.

Beveelt dat de tenuitvoerlegging van 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 2 X 25 EUR, vermeerderd met 45 decimes, en gebracht op 2 X 137,50 EUR

Verplicht veroordeelde tot betaling van de kosten van het geding belopende 128,95 EUR en tot een vergoeding van 25 EUR.

Zegt dat de geldboete van 1.000 EUR en 400 EUR, vermeerderd worden met 45 decimes, zodat die geldboeten respectievelijk 5.500 EUR en 220 EUR bedragen.

Bepaalt de duur van de gevangenisstraf waardoor de geldboeten vervangen kunnen worden, bij gebrek aan betaling binnen een termijn vermeld in artikel 40 van het strafwetboek, op drie maanden voor de geldboete van 1.000,- EUR, en op twee maanden voor de geldboete van 400,- EUR;

De Rechtbank verklaart bij toepassing van art. 42 en 43bis van het strafwetboek, verbeurd het verkregen vermogensvoordeel - in hoofde van beklagde de som van 4.150 EUR.

Houdt ambtshalve - conform artikel 4 V.T.S.V - de beslissing over de burgerlijke belangen aan.

\* \* \*

Gelet op het arrest, op tegenspraak gewezen door het Hof van Beroep te Antwerpen, 12<sup>e</sup> kamer op 12 september 2007, waarbij als volgt werd beslist:

---

#### Wetsbepalingen

Tijdens het beraad is het decreet van 7 juli 2006 houdende wijziging van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996, van het decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers en van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, wat betreft de versterking van het instrumentarium woonkwaliteitsbewaking, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad 5 oktober 2006, in werking getreden op 9 september 2007 door het Besluit van de Vlaamse Regering d.d. 19 juli 2007 houdende bepaling van de inwerkingtreding van het decreet van 7 juli 2006 houdende wijziging van het decreet

van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996, van het decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers en van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, wat betreft de versterking van het instrumentarium woonkwaliteitsbewaking en houdende bepaling van de in dat kader te verlenen bevoegdheden, dat tevens in werking is getreden op 9 september 2007, zijnde 10 dagen na de publicatie ervan op 30 augustus 2007.

Derhalve dringt de heropening der debatten zich op om partijen de gelegenheid te geven hun standpunt ter kennis te brengen i.v.m. de mogelijke implicaties op onderhavige zaak.

Verklaart het hoger beroep ontvankelijk;

Vooraleer verder recht te doen;

Beveelt de heropening der debatten ter terechtzitting van 12 maart 2008 om 14 uur teneinde als hiervoor gezegd;

Houdt de beslissing omtrent de kosten aan.

\* \* \*

#### I. Procedure

Gelet op de herneming van de zaak wegens de gewijzigde samenstelling van de zetel.

De heer Voorzitter doet verslag.

Het Openbaar Ministerie wordt gehoord in zijn vorderingen.

De beklaagde wordt gehoord in zijn middelen van verdediging ontwikkeld door zijn raadsman voornoemd.

De neergelegde conclusie wordt in het beraad betrokken.

Omschrijving van de feiten

Conform de vordering van het Openbaar Ministerie, dient de omschrijving der feiten gepreciseerd te worden als volgt:

- A.I: van 27 april 2004 tot 15 februari 2005
- A.II: van of omstreeks van 14 januari 2005 tot 15 februari 2005
- A.III: van of omstreeks van 14 oktober 2004 tot 15 februari 2005
- A.IV: op 15 februari 2005
- B: meermaals, op niet nader te bepalen data tussen 26 april 2004 en 16 februari 2005, onder meer op 27 april 2004 en 15 februari 2005
- B: de artikelen 7, 8, 9, 11 en 12 van het decreet van 4 juni 2003
- B: het goed niet in gezonde en veilige toestand te hebben gebracht of bewaard, namelijk door -
- C.II: van 27 april 2004 tot 15 februari 2005.

en tevens dient het feit C gepreciseerd te worden als

"bij inbreuk op artikel 20 van het decreet van 15 juli 1997 (zoals gewijzigd bij het decreet van 7 juli 2006) een woning in het onroerend goed

gelegen te  
gekadastraerd als  
met een globale oppervlakte van 96 m<sup>2</sup>  
eigendomakte verleden op 10 mei 1996

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

de hiernavermelde woongelegenheden:

.."

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.

## II. Motivering ten gronde

### Op strafrechtelijk gebied

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 zoals hiervoor omschreven en gepreciseerd bewezen.



Hiervoor wordt, behoudens wat betreft de feiten sub A, 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.

2. De onveilige en menonwaardige woontoestand blijkt afdoende uit het strafdossier en o.m. de bevindingen van de wooninspectie op 27 april 2004 en 15 februari 2005 en de begeleidende foto's. Het pand werd onbewoonbaar verklaard op 7 juli 2004. Desondanks bleef het verhuurd (zie verklaring beklaagde stukken 39 en 40 en van de huurders). De gevraagde en betaalde huurprijzen doen blijken van een abnormaal profijt gelet op de erbarmelijke woonomstandigheden. Het feit dat de bewoners zelf daarover niet klagen is geen criterium, noch schuldontlastend. Het blijkt tevens dat geen der aangetroffen personen beschikten over de nodige verblijfspapieren (stukken 197-199). Hieruit blijkt ontegensprekelijk hun onwettige of precaire administratieve toestand. Bovendien is ook hun precaire sociale toestand afdoende aangetoond door de elementen van het strafdossier.

Het beweerd mondeling aanmanen van huurders om het pand te verlaten (zie echter andersluidende verklaringen van de huurders) is niet voldoende en niet schuldontlastend.

Het Hof tilt zwaar aan het feit dat beklaagde ondanks de onbewoonbaarverklaring toch verder verhuurde en huurgelden inde, terwijl er geen enkele herstelling werd gedaan.

3. Beklaagde erkent dat hij, binnen de voorziene incriminatieperiode, nagelaten heeft de nodige werken uit te voeren om de woning terug bewoonbaar te maken en de onveilige toestand waarin het gebouw verkeerde te doen ophouden.

Beklaagde heeft nagelaten actieve daden te stellen om zijn eigendom, waarvan aangetoond is dat deze al sedert 7 juli 2004 onbewoonbaar verklaard werd, in een gezonde en veilige toestand te bewaren of te brengen, verplichting die hem is opgelegd ingevolge de gemeentelijke bouw- en woonverordening.

4. Uiteindelijk heeft beklaagde het pand verkocht op 27 juni 2005.

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

nl. de zwaarste, zijnde deze die gesteld is op de feiten sub B.

6. Bij de straftoemeting wordt rekening gehouden met:

- de persoon van de beklaagde,
- zijn strafrechtelijke voorgaanden,
- de omstandigheden en ernst van de feiten, die getuigen van een immorele geldzucht.

Daarom wordt aan de beklaagde een gevangenisstraf van 6 maanden en een geldboete van 1.500 euro te vermeerderen met de opdecimen of een vervangende gevangenisstraf van 90 dagen opgelegd.

Nu de beklaagde vroeger nog niet veroordeeld is geweest tot een criminele straf of tot een hoofdgevangenisstraf van meer dan twaalf maanden, wordt de gevangenisstraf volledig en de geldboete deels met uitstel verleend, zoals hierna bepaald, teneinde de beklaagde ervan te weerhouden in de toekomst dergelijke laakbare handelingen te stellen en hem te leren de sociale status van een ander persoon te respecteren.

De duur van de vervangende gevangenisstraf is aangepast aan de omvang van de geldboete.

7. Het Hof bevestigt, gezien de schriftelijke vordering door het Openbaar Ministerie, de door de eerste rechter uitgesproken verbeurdverklaring bij toepassing van de artikelen 42 3° en 43 bis van het strafwetboek van de uit de misdrijven sub A en C verkregen illegaal verworven vermogensvoordelen ad. 4.150 euro, de berekening ervan niet betwist zijnde door beklaagde.

Zij beteugelt de immorele geldzucht van beklaagde. Om beklaagde te wijzen op de ernst van de gepleegde feiten en als strenge verwittiging voor de toekomst werd deze verbeurdverklaring terecht effectief uitgesproken.

8. Gelet op de verkoop van het pand  
is er geen  
aanleiding meer tot verbeurdverklaring van dat  
pand overeenkomstig artikel 433terdecies SW.

Artikel 433terdecies laatste lid van het strafwetboek, waarbij de verbeuring van toepassing gemaakt werd op de tegenwaarde van het onroerend goed dat vervreemd werd, werd pas ingevoegd bij de wet van 9 februari 2006 (B.S. 28 februari 2006, in voege getreden op 10 maart 2006) terwijl deze mogelijkheid niet voorzien was in het oude artikel 77bis van de Vreemdelingenwet. Dit laatste lid van

artikel 433terdecies van het strafwetboek kan dan ook niet worden toegepast op de huidige feiten, het laatste feit gepleegd zijnde op 15 februari 2005. Bij gebrek aan schriftelijke vordering van het Openbaar Ministerie kan met betrekking tot dit pand evenmin toepassing gemaakt worden van 42 3° van het strafwetboek.

9. Terecht ook is de eerste rechter om goede motieven, hier beaamd en overgenomen, ingegaan op de door geformuleerde herstellvordering d.d. 29 april 2005.

De herstellvordering is afdoende gemotiveerd vanuit de noodwendigheden van een goede ruimtelijke ordening.

De herstellvordering is zowel intern als extern wettig en beoogt, binnen het kader van de weerhouden feiten, op gepaste, aangepaste doch noodzakelijke wijze het herstel van de gevolgen van de door beklagde gepleegde inbreuken; zij steunt op motieven van goede ruimtelijke ordening en is niet kennelijk onredelijk.

De termijn voor de herstel- en aanpassingswerken wordt bepaald op 1 jaar vanaf het in kracht van gewijsde gaan van huidig arrest.

Gezien het onroerend goed ondertussen verkocht is acht het Hof het niet gepast om een dwangsom op te leggen.

Terecht heeft de eerste rechter gesteld dat de herstellvordering in rem werkt en tot doel heeft de wederrechtelijke gevolgen van het misdrijf sub B te doen verdwijnen.

**OM DIE REDENEN:**

**HET HOF,**

Het arrest is op tegenspraak,

Met eenparigheid van stemmen,

Met toepassing van de artikelen:

- 11, 12, 14, 24, 31 tot 37 en 41 van de wet van 15 juni 1935
- 162, 185, 190, 190 ter, 194, 195, 199, 200, 202, 203, 203 bis, 210, 211, 211bis wetboek van strafvordering

- 1, 2, 3, 7, 25, 38, 40, 42, 43, 43bis, 65, 433decies strafwetboek
- 77bis en 80 van de wet van 15 december 1980 (oud)
- 44, 64, 65, 68 en 69 van de wet van 29 maart 1962, gew. art. 4, 20, 21 en 25 van de wet van 22 december 1970, art. 78 en 81 van de wet van 29 maart 1962, zoals aangevuld door art. 2 van het decreet van 28 juni 1984, gew. art. 42, 66, 68, 71 en 72 van het decreet van 22 oktober 1996, thans art. 2, 54, 55, 99, 146, 147, 149, 150, 151, 153, 154, 160, 161, 171, 197, 198 en 204 decreet van 18 mei 1999 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening, gew. art. 2 decreet van 28 september 1999, gew. art. 16, 34, 36, 38, 64 van het decreet van 26 april 2000, gew. art. 4 en 10 decreet van 13 juli 2001, gew. art. 2 en 3 decreet van 1 maart 2002, gew. art. 6 en 7 decreet van 8 maart 2002, gew. art. 7, 8, 9, 11 en 12 van het decreet van 4 juni 2003 en gew. art. 46, 47 en 48 decreet van 21 november 2003
- 17 en 81 gemeentelijke bouw- en woningverordening van 11 september 1984
- 5 en 20 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 26 juni 2000
- 3 en 4 van de wet van 30 oktober 1998
- 5, 6 en 8 van het decreet van 7 december 2001
- 58 van het K.B. van 18 december 1986
- 28 en 29 van de wet van 1 augustus 1985
- 77 van het K.B. van 27 april 2007
- 1 en 8 van de wet van 29 juni 1964

Na herneming van de zaak, het arrest van 12 september 2007 verder uitwerkend;

**Op strafrechtelijk gebied**

Het bestreden vonnis wijzigend;

Preciseert de omschrijving der feiten zoals hiervoor gezegd (pagina 8);

Verklaart de beklaagde schuldig aan de hem ten laste gelegde feiten sub A, B en C zoals gepreciseerd;

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 DUIZEND VIJFHONDERD EURO gebracht op ACHTDUIZEND TWEEHONDERD VIJFTIG EURO door verhoging met 45 opdecimen of een vervangende gevangenisstraf van NEGENTIG DAGEN, waarvan een gedeelte van DUIZEND EURO gebracht op VIJFDUIZEND VIJFHONDERD EURO door verhoging met 45 opdecimen of een vervangende gevangenisstraf van ZESTIG DAGEN wordt verleend met uitstel van tenuitvoerlegging gedurende een periode van DRIE JAAR vanaf heden, zodat een gedeelte van VIJFHONDERD EURO gebracht op TWEEDUIZEND ZEVENHONDERD VIJFTIG EURO door verhoging met 45 opdecimen of een vervangende gevangenisstraf van DERTIG DAGEN effectief blijft;

Verplicht beklaagde om bij wijze van bijdrage tot de financiering van het bijzonder fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan de occasionele redders een bedrag te betalen van VIJFENTWINTIG EURO, verhoogd met 45 opdecimen en alzo gebracht op HONDERD ZEVENENDERTIG EURO en VIJFTIG CENT;

Legt aan de veroordeelde een vergoeding op van NEGENENTWINTIG EURO en DERTIG CENT;

Verklaart verbeurd bij toepassing van de artikelen 42 3° en 43 bis van het strafwetboek de uit de misdrijven sub A en C verkregen vermogensvoordelen ten bedrage van VIERDUIZEND HONDERD VIJFTIG EURO.

Beveelt beklaagde tot uitvoering van navolgende aanpassingswerken m.b.t. het pand gelegen te

#### *Gemeenschappelijke kelder*

Bij de zekeringkasten in de kelder ontbreken de afschermkappen. Bij rechtstreeks contact met de geleiders bestaat er een risico op elektrocutie. Het is noodzakelijk een afdekkap op de zekeringkasten te plaatsen.

#### *Gemeenschappelijke hal*

Loshangende bedrading met blote geleiders aan het plafond in de gemeenschappelijke hal op het gelijkvloers. Om het risico kortsluiting en/of elektrocutie te vermijden is het noodzakelijk de geleiders te beveiligen met een luchterklem.

#### *Studio gelijkvloers vooraan (woning A)*

Op datum van onderzoek is de woning in renovatie. De mantel van de gasgeiser in de badkamer is nog niet geplaatst en de rookgassenafvoer mondt uit in woning B. Om een degelijke en veilige aansluiting te verkrijgen is het noodzakelijk dat de afvoer wordt opgetrokken tot 1 m boven het hoogste dakvlak met aangepaste materialen.

*Studio gelijkvloers achteraan (woning B)*

Op datum van onderzoek is de woning in renovatie. De rookgassenafvoer van de gasgeiser van woning A mondt uit in woning B.

*Appartement 1ste verdieping*

1. vochtschade door insijpelend vocht aan de buitenmuur in de leefruimte;
2. verwerking van de inkomdeur;
3. ontbrekende reukafsluiter aan de gootsteen van de keuken;
4. de gasgeiser in de badkamer is gedeeltelijk ontmanteld. Er is een ernstig risico op brandwonden. De rookgasafvoer van de gasgeiser mondt uit op de achtergevel. Om een degelijke en veilige aansluiting te verkrijgen is het noodzakelijk dat de afvoer wordt opgetrokken tot 1 m boven het hoogste dakvlak met aangepaste materialen. In woning D is de rookgasafvoer van de geiser aangesloten op het afvoerkanaal van de dampkap van de keuken, hier is het niet mogelijk om visueel na te gaan of de aansluiting vakkundig is uitgevoerd, dit wil zeggen of gasgeiser en dampkap van de keuken op een individuele afvoer zijn aangesloten. Het is aan te raden dat de rookgasafvoer door een erkend vakman wordt nagekeken
5. de gootsteen in de keuken is verzakt;
6. de dekvloer op het terras ontbreekt;
7. op het terras is er elektrische bedrading met blote geleiders aan het plafond. Om een veilige aansluiting te bekomen is het noodzakelijk de blote geleiders te beveiligen met een luchterklem;
8. in de hal is er elektrische bedrading met blote geleiders aan het plafond. Om een veilige aansluiting te bekomen is het noodzakelijk de blote geleiders te beveiligen met een luchterklem.

*Appartement 2de verdieping*

1. vochtschade met schimmelvorming door condenserend vocht in de badkamer;

2. vochtschade door insijpelend vocht in de slaapkamer;
3. vochtschade door condenserend vocht in de badkamer;
4. de gasgeiser in de badkamer is gedeeltelijk ontmanteld. Er is een ernstig risico op brandwonden. De rookgasafvoer bestaat uit 2 flexibele buizen van verschillende diameter die in elkaar geschoven zijn en met aluminiumtape omwikkeld. Deze rookgasafvoer is vervolgens aangesloten op de afvoer van de dampkap uit de keuken om zo uit te monden op de achtergevel. Om een degelijke en veilige aansluiting te verkrijgen is het noodzakelijk dat de gasgeiser en de dampkap in de keuken op een individuele afvoer zijn aangesloten en de afvoer van de gasgeiser wordt opgetrokken tot 1 m boven het hoogste dakvlak met aangepaste materialen;
5. er is een lek aan het toilet in de badkamer;
6. de gasleiding in badkamer is op onvoldoende punten bevestigd tegen de muur;
7. op het terras is er elektrische bedrading met blote geleiders aan het plafond. Om een veilige aansluiting te bekomen is het noodzakelijk de blote geleiders te beveiligen met een luchterklem;
8. in de keuken ontbreken er afdekplaatjes op de stopcontacten. De geleiders onder spanning zijn aanraakbaar. Bij rechtstreeks contact met de geleiders bestaat er een risico op elektrocutie. Het is noodzakelijk een afdekplaatje op de stopcontacten te plaatsen.

#### *Appartement 3de verdieping*

1. loskomende bepleistering aan het plafond in de slaapkamer;
2. vochtschade door condenserend vocht in de badkamer;
3. de gasgeiser in de badkamer is gedeeltelijk ontmanteld. Er is een ernstig risico op brandwonden. De flexibele afvoerbuis, voor aansluiting van de gasgeiser, is te groot van sectie. Deze buis is dan dichtgeknepen om aldus een kleinere diameter te verkrijgen. De rookgasafvoer van de gasgeiser mondt uit op de zijgevel. Om een degelijke en veilige aansluiting te verkrijgen is het noodzakelijk dat de afvoer wordt opgetrokken tot 1 m boven het hoogste dakvlak met aangepaste materialen;
4. er is een lek aan de geurafluiters van de gootsteen;
5. de stopcontacten in de woning zijn voorzien van een aardpen maar zijn niet aangesloten op een aardgeleider, wat een vals gevoel van veiligheid geeft. Het is verboden toestellen

klasse I aan te sluiten op een stopcontact zonder aardgeleider (toestellen klasse I: koelkast, microgolf, wasmachine, strijkijzer). Het is noodzakelijk de aardpen op vakkundige wijze aan te sluiten op de aardgeleider;

6. in de badkamer ontbreekt het afdekplaatje op het stopcontact. De geleiders onder spanning zijn aanraakbaar. Bij rechtstreeks contact met de geleiders bestaat er een risico op elektrocutie. Het is noodzakelijk een afdekplaatje op het stopcontact te plaatsen;

7. in de hal is er elektrische bedrading met blote geleiders aan het plafond. Om een veilige aansluiting te bekomen is het noodzakelijk de blote geleiders te beveiligen met een luchterklem;

8. de koepel van de traphal ontbreekt.

binnen de termijn van EEN JAAR ingaande vanaf het in kracht van gewijsde gaan van huidig arrest.

Beveelt, voor het geval de plaats niet binnen 1 jaar na het in kracht van gewijsde gaan van huidig arrest in de vorige staat wordt hersteld, en/of het strijdige gebruik niet binnen die termijn wordt gestaakt, zoals hiervoor gezegd, dat het college van burgemeester en schepenen, ambtshalve in de uitvoering ervan kan voorzien op kosten van de beklaagde.

Zegt dat de overheid die het arrest uitvoert, gerechtigd is om de materialen en voorwerpen afkomstig van de herstelling van de plaats of van de staking van het strijdig gebruik te verkopen, te vervoeren en te verwijderen.

Zegt dat de overtreder die in gebreke blijft, verplicht is alle uitvoeringskosten, verminderd met de opbrengst van de verkoop der materialen en voorwerpen, 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.

Wijst de vordering tot het opleggen van een dwangsom af.

#### De kosten

Veroordeelt de beklaagde tot de kosten van de strafvordering in beide aanleggen, deze voorgeschoten door de openbare partij in totaal begroot op 168,51 euro, hierin niet begrepen de kosten van het tussenarrest welke ten laste blijven van de Staat.



Aldus gedaan en uitgesproken in openbare  
terechtzitting van de TWAALFDE kamer van het HOF  
VAN BEROEP te ANTWERPEN op  
NEGEN APRIL TWEEDUIZEND EN ACHT

Waar aanwezig waren

Voorzitter

Raadsheer

Raadsheer

Substituut-procureur-generaal

Griffier