

Arrestnummer <b>C 11392/2012</b>
Repertoriumnummer <b>2012/4040</b>
Datum van uitspraak <b>12 september 2012</b>
Rolnummer <b>2011/CO/671</b>
Notitienummer parket-generaal <b>2011/PGA/2745</b> <b>2011/VJ11/684</b>

Niet ondertekend afschrift afgeleverd aan  
uitsluitend voor bestuurlijke indicering -  
enkel voor behoeften van invzendige aard.

vervroegd uitgesproken  
stond V.A. op 26.9.2012

# Hof van beroep Antwerpen

12e kamer  
correctionele zaken

## Arrest

2011/PGA/2745 - 2011/VJ11/684

Het **OPENBAAR MINISTERIE**

en

**DE WOONINSPECTEUR VAN HET VLAAMSE GEWEST**,  
bevoegd voor het grondgebied van de provincie Limburg  
met diensten gevestigd te 3500 Hasselt, Koningin  
Astridlaan 50 bus 1;

eiser tot herstel,

- vertegenwoordigd door mr. Greet Louwet, advocaat  
bij de balie van Hasselt, op 14 december 2011 en  
op 14 maart 2012

tegen

**1.**

arts,  
geboren te op  
wonende te  
Belg.

beklaagde

- aanwezig en bijgestaan door mr. Thierry Bielen en  
mr. Paul Odeurs, beiden advocaat bij de balie van  
Hasselt, op 14 december 2011
- aanwezig en bijgestaan door mr. Paul Odeurs,  
advocaat bij de balie van Hasselt op 14 maart 2012

**2.**

hulsvrouw,  
geboren te op  
wonende te  
Belgische.

beklaagde

- aanwezig op 14 december 2011
- aanwezig en bijgestaan door mr. Thierry Bielen,  
advocaat bij de balie van Hasselt op 14 maart 2012

## **1. Ten laste gelegde feiten**

De eerste en de tweede

Als dader of mededader, hetzij door het misdrijf te hebben uitgevoerd of aan de uitvoering rechtstreeks te hebben meegewerkt, hetzij door enige daad tot de uitvoering zodanige hulp te hebben verleend dat het misdrijf zonder zijn bijstand niet had kunnen worden gepleegd, hetzij door giften, beloften, bedreigingen, misbruik van gezag of van macht, misdadige kuiperijen of arglistigheden, het misdrijf rechtstreeks te hebben uitgelokt.

Te:

A.

Rechtstreeks of via een tussenpersoon misbruik te hebben gemaakt van de bijzonder kwetsbare positie van een persoon ten gevolge van zijn onwettige of precaire administratieve toestand of zijn precaire sociale toestand door, met de bedoeling een abnormaal profijt te realiseren, een roerend goed, een deel ervan, een onroerend goed, een kamer of een andere in artikel 479 van het Strafwetboek bedoelde ruimte, te hebben verkocht, te hebben verhuurd of ter beschikking gesteld in omstandigheden die in strijd zijn met de menselijke waardigheid, zodanig dat de betrokken personen, in feite geen andere echte en aanvaardbare keuze had dan zich te laten misbruiken, met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt, namelijk de hierna vermelde personen op de hierna vermelde plaatsen en data

I. tussen 11 september 2005 en 20 augustus 2008, het laatste feit gepleegd zijnde op 19 augustus 2008

\* | , geboren te | op  
\* | , geboren te | ) op  
\* | , geboren in | en  
\* | , geboren in |

een woning gelegen te | verhuurd te hebben aan betrokkenen, hoewel deze woning op 15 oktober 2004 reeds onbewoonbaar verklaard werd en betrokkenen zich als asielzoekers in een precaire administratieve, doch tevens sociale toestand bevonden voor een maandelijkse huurprijs van 250 €

II. tussen 19 december 2008 en 24 maart 2009, het laatste feit gepleegd zijnde op 23 maart 2009

\* | , geboren te | op | en  
\* | , geboren te | op | en  
\* | , geboren te | op |

een woning gelegen te | verhuurd te hebben aan betrokkenen, hoewel deze woning op 15 oktober 2004

reeds onbewoonbaar verklaard werd en betrokkenen zich in een precaire sociale toestand bevonden gelet op hun beperkte financiële middelen voor een maandelijkse huurprijs van 375 €

III. tussen 1 januari 2009 en 8 april 2009, het laatste feit gepleegd zijnde op 7 april 2009

\* , geboren te op en  
\* | geboren te op

een woning gelegen te verhuurd te hebben aan betrokkenen, hoewel deze woning op 8 april 2004 reeds onbewoonbaar verklaard werd en betrokkenen zich in een precaire sociale toestand bevonden gelet op hun beperkte financiële middelen voor een maandelijkse huurprijs van 250 €

IV. tussen 11 september 2005 en 1 mei 2009, het laatste feit gepleegd zijnde op 30 april 2009

\* , geboren te op  
\* , geboren te op  
\* , geboren te op  
\* , geboren te op en  
\* , geboren te op

een woning gelegen te verhuurd te hebben aan betrokkenen, hoewel deze woning op 24 april 2004 reeds ongeschikt voor bewoning verklaard werd en dit nog steeds was op 30 april 2009, en betrokkenen zich in een precaire sociale toestand bevonden gelet op hun beperkte financiële middelen voor een maandelijkse huurprijs van 275 €

B.

Bij inbreuk op de artikelen 2, 5, 15, 20 §1, 20bis en 20ter van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode (B.S. 19.08.1997), zoals gewijzigd door het decreet van 7 juli 2006 (B.S. 05.10.2006) en van 19 juli 2007 (B.S. 30.08.2007), de woningen in het onroerend goed gelegen en gekadastraerd als hierna vermeld met een niet nader begaalde oppervlakte, eigendom van en , bij akte verleden op de hierna vermelde data rechtstreeks of via een tussenpersoon te hebben verhuurd of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning, welke niet beantwoordt aan de vereisten gesteld in artikel 5 van het decreet

I. tussen 14 oktober 2004 en 24 maart 2009, het laatste feit gepleegd zijnde op 23 maart 2009

de woning gelegen te , zich bevindende in de staat zoals nader beschreven in proces-verbaal bij akte verleden op

d.d. 11 juni 2009 van het Agentschap Inspectie  
RWO

II. tussen 1 januari 2009 en 8 april 2009, het laatste feit gepleegd zijnde op 7 april 2009

de woning gelegen te \_\_\_\_\_, bij akte verleden op \_\_\_\_\_, zich bevindende in de staat zoals nader beschreven in proces-verbaal d.d. 17 juni 2009 van het Agentschap Inspectie  
RWO

III. tussen 31 maart 2005 en 1 mei 2009, het laatste feit gepleegd zijnde op 30 april 2009

de woning gelegen te \_\_\_\_\_ bij akte verleden op \_\_\_\_\_, zich bevindende in de staat zoals nader beschreven in proces-verbaal d.d. 5 augustus 2009 van het Agentschap Inspectie  
RWO

Teneinde na toepassing van de strafwet, op herstellvordering van de wooninspecteur in toepassing van artikel 17bis van het decreet van 4 februari 1999 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers en artikel 20bis van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, verdachten te veroordelen:

~~- de gebreken aan de gebouwen en constructies weg te werken binnen een termijn van negen maanden na de uitspraak en, indien het herstel niet binnen die termijn is weggewerkt, op straffe van een dwangsom van 150 euro per dag vertraging en per woonentiteit;~~

- de verhuring en/of terbeschikkingstelling van alle niet-conforme woongelegenheden onmiddellijk stop te zetten binnen een termijn van negen maanden na de uitspraak en, indien de verhuring en/of terbeschikkingstelling niet binnen die termijn is stopgezet, op straffe van een dwangsom van 2.500 euro per vastgestelde inbreuk en per woonentiteit;

Overgeschreven op het 2e hypotheekkantoor te \_\_\_\_\_ op nr. \_\_\_\_\_ en ambtshalve ingeschreven. Ontvangen: 158,86 euro. De Bewaarder (get.)

B.I. akte verleden door notaris \_\_\_\_\_ te \_\_\_\_\_  
B.II. akte verleden door notaris \_\_\_\_\_ te \_\_\_\_\_  
B.III. akte verleden door notaris \_\_\_\_\_ te \_\_\_\_\_



## 2. Bestreden beslissing

### 2.1.

Bij het verstekvonnis d.d. 1 februari 2011, gewezen door de correctlonale rechtbank van Hasselt, kamer 13, werd beslist:

#### Eerste beklaagde

Verklaart beklaagde schuldig aan de misdrijven zoals omschreven in de inleidende dagvaarding onder de betichtingen sub A.I, II, III en IV en sub B.I, II en III; beklaagde gehandeld hebbende als dader.

Veroordeelt beklaagde voor de feiten tot een hoofdgevangenisstraf van 6 MAANDEN en tot een geldboete van 14 x 500,00 euro is 7.000,00 euro, te vermeerderen met 45 opdecimen (x 5,5) en alzo gebracht op 38.500,00 euro of een vervangende gevangenisstraf van 90 dagen.

Verplicht de veroordeelde 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 25 euro te verhogen met 45 opdecimen en alzo gebracht op 137,50 euro.

Verwijst beklaagde tevens tot de kosten van de publieke vordering, deze voorgeschoten door de openbare partij, begroot op de som van 107,16 euro, doch niet inbegrepen de kosten van betekening van huidig vonnis en de kosten van overschrijving ter hypotheken van huidig vonnis, welke eveneens door beklaagde dienen gedragen te worden.

Legt aan de veroordeelde de verplichting op tot het betalen van een vergoeding van 25,00 euro.

#### Tweede beklaagde

Verklaart beklaagde schuldig aan de misdrijven zoals omschreven in de inleidende dagvaarding onder de betichtingen sub A.I, II, III en IV en sub B.I, II en III; beklaagde gehandeld hebbende als dader.

Veroordeelt beklaagde voor de feiten tot een hoofdgevangenisstraf van 6 MAANDEN en tot een geldboete van 14 x 500,00 euro is 7.000,00 euro, te vermeerderen met 45 opdecimen (x 5,5) en alzo gebracht op 38.500,00 euro of een vervangende gevangenisstraf van 90 dagen.

Verplicht de veroordeelde 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

25-euro te verhogen met 45 opdecimen en alzo gebracht op 137,50 euro.

Verwijst beklagde tevens tot de kosten van de publieke vordering, deze voorgeschoten door de openbare partij, begroot op de som van 107,16 euro, doch niet inbegrepen de kosten van betekening van huidig vonnis en de kosten van overschrijving ter hypotheken van huidig vonnis, welke eveneens door beklagde dienen gedragen te worden.

Legt aan de veroordeelde de verplichting op tot het betalen van een vergoeding van 25,00 euro.

Beveelt op vordering de wooninspecteur van het Vlaamse Gewest binnen een termijn van 6 maanden, niet zijnde een dwangsomtermijn in de zin van artikel 1385bis Ger.W., het uitvoeren van herstelwerkzaamheden en dit alles onder verbeurte van een dwangsom van € 250 per dag; de herstelwerkzaamheden betrekking hebbende tot het overeenstemmen van de verhuurde panden aan de kwaliteitsnormen van art. 5 van de Vlaamse Wooncode; deze woningen geleden  
en

Machtigt de wooninspecteur van het Vlaamse Gewest deze herstelwerkzaamheden uit te voeren op kosten van beklagde.

Verklaart verbeurd een bedrag van 22.475 euro, zijnde de vermogensbestanddelen die door de veroordeelden rechtstreeks uit het m/sdrijf zijn verkregen of van een tegenwaarde indien de onroerende goederen inmiddels vervreemd zouden zijn.

## 2.2.

Er werd hoger beroep ingesteld:

- op 12 mei 2011 door de beklagde tegen al de schikkingen
- op 12 mei 2011 door de beklagde tegen al de schikkingen

tegen het vonnis, op verzet tegen het verstekvonnis d.d. 1 februari 1991, op tegenspraak gewezen op 3 mei 2011 door de correctionele rechtbank van Hasselt, kamer 13, waarbij beslist werd:

Verklaart het verzet van beklagde en van beklagde ontvankelijk.

Stelt vast dat het verstek aan het persoonlijk toedoen van beide beklagden te wijten is.

Stelt vast dat het vonnis van 1 februari 2011, bij verstek gewezen opzichtsens beide beklagden vervallen is.

En opnieuw rechtdoende:

Eerste beklaagde :

Verklaart beklaagde schuldig aan de misdrijven zoals omschreven in de inleidende dagvaarding onder de betichtingen sub A.I, II, III en IV en sub B.I, II en III; beklaagde gehandeld hebbende als dader.

Veroordeelt beklaagde voor de feiten tot een hoofdgevangenisstraf van 6 MAANDEN en tot een geldboete van 14 x 500,00 euro is 7.000,00 euro, te vermeerderen met 45 opdecimen (x 5,5) en alzo gebracht op 38.500,00 euro of een vervangende gevangenisstraf van 90 dagen.

Verplicht de veroordeelde 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 25 euro te verhogen met 45 opdecimen en alzo gebracht op 137,50 euro.

Verwijst beklaagde tevens tot de kosten van de publieke vordering, deze voorgeschoten door de openbare partij, begroot op de som van 200,18 euro, doch niet inbegrepen de kosten van betekening van huidig vonnis en de kosten van overschrijving ter hypotheek van huidig vonnis, welke eveneens door beklaagde dienen gedragen te worden.

Legt aan de veroordeelde de verplichting op tot het betalen van een vergoeding van 25,00 euro.

---

Tweede beklaagde :

Verklaart beklaagde schuldig aan de misdrijven zoals omschreven in de inleidende dagvaarding onder de betichtingen sub A.I, II, III en IV en sub B.I, II en III; beklaagde gehandeld hebbende als dader.

Veroordeelt beklaagde voor de feiten tot een hoofdgevangenisstraf van 6 MAANDEN en tot een geldboete van 14 x 500,00 euro is 7.000,00 euro, te vermeerderen met 45 opdecimen (x 5,5) en alzo gebracht op 38.500,00 euro of een vervangende gevangenisstraf van 90 dagen.

Verplicht de veroordeelde 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 25 euro te verhogen met 45 opdecimen en alzo gebracht op 137,50 euro.

Verwijst beklaagde tevens tot de kosten van de publieke vordering, deze voorgeschoten door de openbare partij, begroot op de som van 200,18 euro, doch niet inbegrepen de kosten van betekening van huidig vonnis en de kosten van overschrijving ter hypotheek van huidig vonnis, welke eveneens door beklaagde dienen gedragen te worden.



Legt aan de veroordeelde de verplichting op tot het betalen van een vergoeding van 25,00 euro.

Beveelt op vordering de wooninspecteur van het Vlaamse Gewest binnen een termijn van 6 maanden, niet zijnde een dwangsomtermijn in de zin van artikel 1385bis Ger.W., het uitvoeren van herstelwerkzaamheden en dit alles onder verbeurte van een dwangsom van € 250 per dag; de herstelwerkzaamheden betrekking hebbende tot het overeenstemmen van de verhuurde panden aan de kwaliteitsnormen van art. 5 van de Vlaamse Wooncode; deze woningen gelegen  
en :

Machtigt de wooninspecteur van het Vlaamse Gewest deze herstelwerkzaamheden uit te voeren op kosten van beklagde.

Verklaart verbeurd een bedrag van 22.475 euro, zijnde de vermogensbestanddelen die door de veroordeelden rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen of van een tegenwaarde indien de onroerende goederen inmiddels vervreemd zouden zijn.

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

---

De zaak werd behandeld op de openbare zittingen van 14 december 2011 en 14 maart 2012.

Het hof heeft hierbij gehoord:

- de heer voorzitter zijn verslag
- de eiser tot herstel in zijn middelen, ontwikkeld door zijn raadsman, voornoemd
- het Openbaar Ministerie in zijn uiteenzetting van de zaak en in zijn vordering
- de beklagden in hun middelen van verdediging, ontwikkeld door hun respectieve raadslieden, voornoemd.

De neergelegde conclusies en stukken werden in het beraad betrokken.

## **4. Beoordeling**

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

De hogere beroepen, regelmatig naar vorm en termijn, zijn ontvankelijk, behoudens in zoverre ze gericht zijn tegen dat onderdeel van het bestreden vonnis waarbij het verzet van beklaagden ontvankelijk werd verklaard, en dit bij gebrek aan belang.

### **4.2. Omschrijving van de feiten**

De omschrijving der feiten sub B. dient geactualiseerd te worden te worden aan het decreet van 29 april 2011:

"Bij inbreuk op de art..2, 5, 20 §1, 20bis en 20ter van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, gewijzigd zijnde bij art. 6 van het decreet van 19.03.2004, bij art. 20 van het decreet van 7.05.2004 en bij art. 8 van het decreet van 7.07.2006, in werking getreden bij art. 4 van het Besluit van de Vlaamse regering van 19.07.2007 (BS 30.08.2007), en laatst gewijzigd bij het decreet van 29 april 2011, de woningen in het onroerend goed ...".

---

De feiten op zich noch hun strafbaarheid zijn hierdoor gewijzigd.

### **4.3. Motivering ten gronde**

#### **4.3.1. Op strafrechtelijk gebied**

1. Na nieuw onderzoek ter terechtzitting door het hof, en door de stukken van het dossier, is de schuld van de beklaagde aan de haar ten laste geïegde feiten zoals hiervoor omschreven sub A.I. t/m IV. niet bewezen.

Aanvaard kan worden dat zij met de verhuring van de woningen als zodanig geen uitstaans heeft gehad en dat dit uitsluitend geregeld werd door beklaagde op wiens naam ook de gebeurlijke huurcontracten stonden (zie stuk 76).

Dat beklaagde vrijwillig is tussengekomen in de procedure voor de vrederechter, zonder evenwel eigen vorderingen te stellen, doet aan die vaststelling geen afbreuk.

2. Na nieuw onderzoek ter terechtzitting door het hof, en door de stukken van het dossier, is de schuld van de beide beklaagden aan de hen ten laste gelegde feiten zoals hiervoor omschreven sub B.I. t/m III. bewezen gebleven.

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

Hierbij wordt verwezen naar de technische vaststellingen met foto's en de ernstige gevaren o.m. stabiliteitsproblemen, elektrocutlegevaar, brandgevaar, vochtschade, ... waardoor de woningen ongeschikt voor bewoning dan wel onbewoonbaar verklaard werden.

Beklaagden wisten of behoorden als eigenaars/verhuurders te weten dat de woningen niet voldeden aan de in de Vlaamse Wooncode gestelde normen. Een gebrek aan voorzorg of voorzichtigheid volstaat als moreel element van het misdrijf.

Gelet op de aard van de vastgestelde ernstige structurele gebreken die inherent zijn aan de gebouwen kunnen beklaagden bezwaarlijk voorhouden dat zij niet op de hoogte waren van het bestaan van deze gebreken.

Beklaagden dienen als eigenaars/verhuurders te controleren of de woningen wel aan de woningkwaliteitsnormen voldeden, en zij dienen regelmatig de staat van de verhuurde panden te controleren. Waar volgens beklagde [ ] zij niet mee de huurcontracten (mondeling dan wel schriftelijk) afsloot ontslaat zulks haar niet van haar controleplicht als mede-eigenaar. Evenmin doet het feit dat zij tijdens het strafonderzoek niet werd verhoord afbreuk aan haar vervolgbaarheid en/of strafbaarheid.

3. Na nieuw onderzoek ter terechtzitting door het hof, en door de stukken van het dossier, is de schuld van de beklagde [ ] aan de hem ten laste gelegde feiten zoals hiervoor omschreven sub A.III. en A.IV. niet bewezen.

De preciaire sociale toestand van deze bewoners is onvoldoende aangetoond.

4. Na nieuw onderzoek ter terechtzitting door het hof, en door de stukken van het dossier, is de schuld van de beklagde [ ] aan de hem ten laste gelegde feiten zoals hiervoor omschreven sub A.I en II. wel bewezen gebleven.

De precare administratieve toestand van het gezin (tijdelijke verblijfsvergunning tijdens lopende regularisatie) blijkt afdoende uit het gevoerde onderzoek (o.m. stuk 78).

... verklaarde (stuk 126), en er is geen reden om aan de geloofwaardigheid van die verklaring te twijfelen, dat hij en zijn vriendin en haar dochter samen over een besteedbaar inkomen beschikten van ongeveer 1.100 euro (stempelgeld en Invallditeitsvergoeding) waarvan dan nog de huur à 375 euro diende te worden betaald. Dat maakt voor een gezin met drie, met een studerende dochter, een precare sociale toestand uit.

Nu de woning totaal ongeschikt was voor bewoning waren de betaalde huursommen (375 en 250 euro per maand) zelfs sowieso een abnormaal profijt.

In hoofde van beklagde is door de feitelijke gegevens van deze inbreuken aangetoond dat hij een gewoonte maakte van deze activiteiten.

5. De feiten voorzien onder de tenlasteleggingen A.I en II. en B.I t/m III. in hoofde van beklagde en de feiten voorzien onder de tenlasteleggingen B.I t/m III. in hoofde van beklagde zijn de opeenvolgende en voortgezette uitvoering van een zelfde misdadig opzet, zodat er slechts één straf dient te worden uitgesproken, nl. de zwaarste.

6. Bij de straftoemeting wordt rekening gehouden met:

- de persoon van de beklagden,
- het blanco strafregister van beklagde
- het gunstig strafrechtelijk verleden van beklagde
- de omstandigheden en ernst van de feiten, die getuigen van een gebrek aan respect voor de geldende regelgeving en van uitbuiting van de medemens,
- de onwettige straffen in eerste aanleg opgelegd,
- de verzachtende omstandigheden voortvloeiend uit het gunstig strafregister van beklagde en het blanco strafregister van beklagde

Daarom wordt de beklagde bestraft met een gevangenisstraf van zes maanden en een geldboete van (7 x 500 euro =) 3.500 euro te

vermeerderen met de opdecimen of een vervangende gevangenisstraf van 90 dagen.

Nu de beklaagde vroeger nog niet veroordeeld is geweest tot een criminele straf of tot een hoofdgevangenisstraf van meer dan twaalf maanden, wordt de bestraffing deels met uitstel verleend, zoals hierna bepaald, om hem in de toekomst verder te ontraden zich aan dergelijke feiten schuldig te maken en hem ertoe aan te zetten andermans morele integriteit en sociale status te respecteren.

Beklaagde \_\_\_\_\_ wordt bestraft met een geldboete van 500 euro te vermeerderen met de opdecimen of een vervangende gevangenisstraf van 60 dagen.

Nu de beklaagde vroeger nog niet veroordeeld is geweest tot een criminele straf of tot een hoofdgevangenisstraf van meer dan twaalf maanden, wordt de bestraffing met uitstel verleend, zoals hierna bepaald, om haar in de toekomst verder te ontraden zich aan dergelijke feiten schuldig te maken en haar ertoe aan te zetten de geldende woonverordeningen te respecteren.

Het hof gaat niet in op het mondelinge verzoek van beklaagde ! tot het verlenen van de opschorting nu een dergelijke gunstmaatregel niet van aard is om beklaagde afdoende te wijzen op haar maatschappelijke beperkingen en verplichtingen.

De duur van de vervangende gevangenisstraffen is aangepast aan de omvang van de geldboetes.

7. In hoofde van beide beklaagden dient met toepassing van de artikelen 42,3° en 43bis van het strafwetboek verbeurd te worden verklaard als onwettig bekomen vermogensvoordeel uit de respectievelijk in hoofde van hen weerhouden en bewezen feiten:

- 3 x 375 euro (gezin \_\_\_\_\_) = 1.125 euro
- 2 X 250 euro (gezin \_\_\_\_\_) = 500 euro
- 13 x 275 euro (gezin \_\_\_\_\_) = 3.575 euro
- 35 x 250 euro (gezin \_\_\_\_\_) = 8.750 euro

of in hoofde van ieder der beklaagden: 6.975 euro.

Deze berekening is gebeurd aan de hand van de door de huurders afgelegde en geloofwaardige verklaringen. Uit de voorgebrachte stukken blijkt niet en is niet ondubbelzinnig af te leiden dat de huurders geen huurgelden betaalden.



8. In het verstekvonnis werd geen verbeuring van de onroerende goederen uitgesproken. Deze verbeurdverklaring is nochtans overeenkomstig artikel 433terdecies van het strafwetboek verplicht en wordt derhalve thans uitgesproken in hoofde van beklaagde doch enkel m.b.t. het pand . Zo dit pand ondertussen ook zou zijn vervreemd (wat niet blijkt uit de voorgebrachte notariële akte) dan wordt de verbeuring bevoien van de tegenwaarde van dit onroerend goed. Nu de hoofdbestrafing verminderd wordt maakt deze verbeuring geen strafverzwaring uit.

Nu beklaagde vroeger nog niet veroordeeld is geweest tot een criminele straf of tot een hoofdgevangenisstraf van meer dan twaalf maanden, wordt deze verbeuring met uitstel verleend zoals hierna bepaald, wat hem des te meer zal aanzetten om in de toekomst geen mensen meer uit te buiten.

9. Overeenkomstig artikel 433terdecies van het strafwetboek dient beklaagde tevens te worden ontzet uit de rechten van artikel 31 eerste lid van het strafwetboek en dit gedurende een termijn van 5 jaar. Ook dit maakt geen strafverzwaring uit.

#### **4.3.2. Met betrekking tot de herstellvorderingen**

10. De herstellvorderingen van de wooninspecteur, in naam van het Vlaamse Gewest, zijn regelmatig ingesteld en de dagvaarding is overgeschreven in het hypotheekkantoor.

De omstandig gemotiveerde herstellvorderingen zijn zowel intern als extern wettig en beogen, binnen de weerhouden feiten, op gepaste, aangepaste doch noodzakelijke wijze het herstel van de gevolgen van de door de beklaagden gepleegde misdrijven sub B. Zij steunen op motieven van elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten en zijn niet kennelijk onredelijk. De herstellvorderingen worden overigens niet als zodanig betwist.

Dat de panden ondertussen zouden verkocht zijn doet geen afbreuk aan de mogelijkheid tot het opleggen van een herstellverplichting nu de vordering daartoe in rem werkt.

Hoewel de geactualiseerde herstellvorderingen niet preciseren welke aanpassingswerken precies dienen te geschieden met het oog op een volledig herstel dient aangenomen dat alle gebreken dienen weggewerkt te worden opdat de panden zouden voldoen aan de vereisten van artikel 5 van de Vlaamse Wooncode. Hierbij dient wel verondersteld voor zover

de panden nog worden verhuurd of voor bewoning ter beschikking gesteld.

Teneinde beklaagden de nodige tijd te geven om zich in regel te stellen wordt de hersteltermijn bepaald op 1 jaar vanaf heden.

11. Het is gepast om een dwangsom op te leggen waarvan het bedrag dient bepaald op 100 EUR per dag vertraging indien niet vrijwillig door beklaagden wordt overgegaan tot het herstel van pand, 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 huidige arrest vooraf werd betekend. Dit houdt concreet in dat er geen dwangsomtermijn wordt toegestaan.

## 5. 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 wetboek van strafvordering
- 1, 2, 3, 7, 25, 31 eerste lid, 33, 38, 40, 42, 43, 43bis, 50, 65, 66, 85, 433decies, 433undecies, 433terdecies strafwetboek
- 5, 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
- 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
- 1 en 8 van de wet van 29 juni 1964
- 58 van het KB van 18 december 1986
- 28 en 29 van de wet van 1 augustus 1985
- 91 van het KB van 28 december 1950
- 1385bis gerechtelijk wetboek

## 6. 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, behoudens in zoverre ze gericht zijn tegen dat onderdeel van het bestreden vonnis waarbij het verzet van beklaagden ontvankelijk werd verklaard;

Op strafrechtelijk gebied

Het bestreden vonnis wijzigend;

Actualiseert de omschrijving der feiten sub B. zoals hiervoor gezegd (pagina 10);

Verklaart de beklaagde : niet schuldig aan de haar ten laste gelegde feiten sub A.I t/m IV., spreekt haar hiervan vrij en ontslaat haar van de uit dien hoofde uitgesproken veroordelingen;

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

Verklaart de beide beklaagden schuldig aan de hen ten laste gelegde feiten sub B.I., II. en III. zoals geactualiseerd en beklaagde aan de hem ten laste gelegde feiten sub A.I en II.;

Veroordeelt de beklaagde mits aanneming van verzachtende omstandigheden, wegens de vermengde feiten A.I en II. en B.I, II. en III. tot:

- een gevangenisstraf van ZES MAANDEN
- een geldboete van ZEVEN MAAL VIJFHONDERD EURO of DRIEDUIZEND VIJFHONDERD EURO gebracht op NEGENTIENDUIZEND TWEEHONDERDVIJFTIG EURO door verhoging met 45 opdecimen of een vervangende gevangenisstraf van NEGENTIG DAGEN;

Verieent beklaagde uitstel van tenuitvoerlegging voor een termijn van DRIE JAAR vanaf heden voor:

- de opgelegde gevangenisstraf
- een gedeelte van de opgelegde geldboete van ZEVEN MAAL TWEEHONDERDVIJFTIG EURO of DUIZEND ZEVENHONDERDVIJFTIG EURO gebracht op NEGENDUIZEND ZESHONDERDVIJFENTWINTIG EURO door verhoging met 45 opdecimen of een vervangende gevangenisstraf van VIJFENVEERTIG DAGEN zodat een gedeelte van ZEVEN MAAL TWEEHONDERDVIJFTIG EURO of DUIZEND