

Nr. C/2048/M
van het arrest

Nr. 204/5922
van het repertorium

Nr.
2009/CO/59
2009/PGA/1561
2009/VJ11/1232
van de zaak

- wooncode
- verbeuring vermogens-
voordelen

- COIV

Niet ondertekend afschrift afgeleverd aan
uitzendend voor bestuurlijke inlichting -
artikel voor behoeften van inwendige aard.

ARREST

Het hof van beroep zetelende te Antwerpen.
12de kamer
recht doende in correctionele zaken,
verleent het volgende arrest:

Inzake van het Openbaar Ministerie

tegen

2720
1.
werkend vennoot
geboren te op
wonende te

Brit

beklaagde

2721

2.

zonder beroep
geboren te _____
wonende te _____

op _____

Amerikaanse

beklaagde

beide beklagden vertegenwoordigd door mr.
Christophe Vangeel, advocaat bij de balie van
Antwerpen

Beklaagd 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
misdad of het wanbedrijf zonder hun bijstand niet
had kunnen worden gepleegd;

De eerste en de tweede,

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, inwerking getreden
bij artikel 4 van het Besluit van de Vlaamse Regering
van 19 juli 2007 (B.S. 30.08.2007), een
woning in het onroerend goed

gelegen te _____
gekadastreerd als _____
met een oppervlakte van 370 m²

eigendom van _____, geboren te _____
(_____), op _____ en _____ geboren
te _____ op _____
bij akte verleden op _____

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,

namelijk de hiernavermelde woongelegenheden:

I. van 1 maart 2008 tot 10 juli 2008,

- een woning op de eerste verdieping links,
- II. van 10 augustus 2007 tot 10 juli 2008,
- een woning op de eerste verdieping rechts,
- III. van 1 juni 2008 tot 10 juli 2008,
- een woning op de tweede verdieping links,
- IV. van 1 december 2007 tot 10 juli 2008,
- een woning op de tweede verdieping rechts;

gezien het bewijs van overschrijving van de
 dagvaarding van beklagden door de bewaarder der
 Hypotheken , d.d.
 ---- boek deel . 0

de eigendomsakte verleden door , notaris
 te

* * *

en inzake

DE WOONINSPECTEUR VAN HET VLAAMSE GEWEST
 met kantoren te 1210 Brussel, Koning Albert II-
 laan 19 bus 22

eiser in herstel

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

* * *

Gelet op de hogere beroepen ingesteld

- op 2 november 2009 door de beklaagden tegen alle beschikkingen
- op 3 november 2009 door het Openbaar Ministerie tegen alle beschikkingen op strafrechtelijk gebied
- op 9 november 2009 door de eiser tot herstel tegen alle beschikkingen hem aanbelangende

tegen het vonnis, op tegenspraak gewezen door 1 rechter op 26 oktober 2009 door de correctionele rechtbank van Antwerpen, kamer 1C, dewelke als volgt heeft beslist:

Gelast de opschorting van de uitspraak van de veroordeling, ten voordele van beide beklaagden voor elk voor een termijn van drie jaar, vanaf heden.

Verplicht beide veroordeelden tot betaling van elk 1/2 van de kosten van het geding belopende 122,68 EUR in het totaal.

Verklaart verbeurd de vermogensvoordelen namelijk 9.959 euro (zie de vordering van het Openbaar Ministerie d.d. 21 september 2009), 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.

Wijst de vordering van de Wooninspecteur af.

* * *

I. Procedure

De heer Voorzitter doet verslag.

Het Openbaar Ministerie wordt gehoord in zijn vorderingen.

De eiser tot herstel wordt gehoord in zijn middelen, ontwikkeld door zijn raadsman, voornoemd.

De beklaagden worden gehoord in hun middelen van verdediging, ontwikkeld door hun raadsman, voornoemd.

De neergelegde conclusies worden in het beraad betrokken.

Ontvankelijkheid van de hogere beroepen

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

Omschrijving van de feiten

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

"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, inwerking getreden bij artikel 4 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 19 juli 2007 (B.S. 30.08.2007), en laatst gewijzigd bij het decreet van 29 april 2011, de hierna volgende ...".

De datumbepaling van de tenlastelagging dient gepreciseerd te worden als "op 10 juli 2008 ...", vermits dit de datum is waarop de controle plaatsvond door de Wooninspectie in het onroerend goed van beklaagden gelegen te ...

De feiten op zich zijn hierdoor niet gewijzigd.

De beklaagden werden hiervan in kennis gesteld en hebben de gelegenheid gekregen hun 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 beklaagden aan de hen ten laste gelegde feiten zoals hiervoor omschreven en aangevuld, bewezen gebleven.

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

2. Ten onrechte houden beklaagden voor dat het moreel of intentioneel element van het misdrijf ontbreekt, reden waarom beklaagden in hoofdorde de vrijspraak vragen.

Beklaagden wisten of behoorden als 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 gebreken (waaronder elektrocutiegevaar, ernstig risico op CO-vergiftiging en vochtproblemen) kunnen beklagden bezwaarlijk voorhouden dat zij niet op de hoogte waren van het bestaan van deze gebreken.

Beklaagden dienen als verhuurders te controleren of de woning wel aan de woningkwaliteitsnormen voldoet, en zij dienen regelmatig de staat van de verhuurde panden te controleren.

Beklaagden voeren geen rechtvaardigingsgronden aan, en evenmin kunnen zij zich beroepen op hun gebrek aan kennis van de reglementering, die van verhuurders mag verwacht worden. Er kan geen sprake zijn van onoverwinnelijke rechtsdwaling.

Het feit dat beklagden na de controle van 10.07.2008 onmiddellijk gestart zijn met het verhelpen van de vastgestelde gebreken, verandert niets aan de vaststelling dat op 10.07.2008 het vereiste moreel element van het misdrijf aanwezig was in hoofde van beide beklagden.

3. Het materieel element van het misdrijf wordt voldoende aangetoond door de uitgebreide technische verslagen, de gevoegde foto's, het omstandig verslag met betrekking tot het kwaliteitsonderzoek en door de vaststellingen ter plaatse door de verbalisanten. Uit deze elementen blijkt genoegzaam dat de door beklagden verhuurde woningen op 10.07.2008 niet voldeden aan de normen bedoeld in art. 5 van de Vlaamse Wooncode. In hun beroepsconclusie stellen beklagden overigens uitdrukkelijk dat zij de gedane vaststellingen en bemerkingen volledig aanvaardden en niet betwisten.

4. Bij de straftoemeting wordt rekening gehouden met:

- de persoon van de beide beklagden en hun gunstig strafrechtelijk verleden,
- de aard en de ernst van de vastgestelde inbreuken op de Vlaamse Wooncode,
- het feit dat beklagden na de controle van 10.07.2008 begonnen zijn met het verhelpen van de vastgestelde gebreken, en de vaststelling dat deze gebreken grotendeels werden hersteld.

Daarom heeft de eerste rechter op oordeelkundige gronden, die door het hof worden overgenomen, aan beide beklaagden die ertoe in de wettelijke voorwaarden verkeren en die erom verzocht hebben, de gunst van de opschorting toegestaan. De opschorting van de uitspraak van veroordeling wordt toegestaan voor een periode van 3 jaar vanaf heden.

Deze gunstmaatregel wordt in deze zaak t.a.v. de beide beklaagden afdoende geacht om hen in de toekomst te wijzen op hun maatschappelijke verplichtingen en moet hen er tevens van weerhouden in de toekomst dergelijke laakbare handelingen te stellen.

Nochtans moeten beklaagden beseffen dat wanneer zij tijdens de proefperiode opnieuw dergelijke feiten of andere ernstige feiten zouden plegen, deze gunstmaatregel kan worden ingetrokken.

De verbeurdverklaring

5. Gelet op de beperking van de incriminatieperiode tot de dag van de controle, zijnde 10.07.2008, en gelet op de schriftelijke vordering van het Openbaar Ministerie d.d. 21.09.2009 (stuk 283), dewelke mondeling werd aangepast ter zitting van 16.11.2011, wordt de verbeurdverklaring van de illegale vermogensvoordelen overeenkomstig art. 42,3° Sw. en 43bis Sw. beperkt tot de ontvangen huurgelden voor de maand juli 2008.

De totale huurinkomsten voor de woningen voor de maand juli 2008 bedroegen 352 EUR + 430 EUR + 400 EUR + 385 EUR = 1.567 EUR, zijnde 783,50 EUR voor elke beklaagde.

Rekening houdend met de vaststelling dat het grootste gedeelte van de herstellingen inmiddels door beklaagden werden uitgevoerd, en rekening houdend met de financiële impact van deze bijkomende werken en van de tijdelijke gedwongen stopzetting van de verhuring van de panden, wordt de verbeurdverklaring met uitstel verleend, zoals hierna bepaald, om beklaagden in de toekomst verder te ontraden zich aan dergelijke feiten schuldig te maken en hen ertoe aan te zetten de wettelijke bepalingen inzake woonvoorschriften te respecteren.

De herstellenvordering

6. In zijn beroepsconclusie neergelegd ter zitting van 16.11.2011 heeft de wooninspecteur, rekening

houdend met de reeds uitgevoerde werken en met de inmiddels afgeleverde stedenbouwkundige vergunning, zijn herstellvordering aangepast als volgt:

"Beklaagden te veroordelen tot het uitvoeren van werken om het pand te laten voldoen aan de vereisten van artikel 5 Vlaamse Wooncode binnen het wettelijke kader.

De werken dienen uitgevoerd te worden binnen een termijn van 6 maanden na de uitspraak. Voor het geval de veroordeling niet binnen de opgelegde termijn wordt uitgevoerd, dient de overtreder te worden veroordeeld tot een dwangsom van 125 euro per dag vertraging, volgend op het verstrijken van hoger vermelde herstelltermijn.

Voor het geval de overtreder in gebreke blijft de door de rechter bevolen werken zelf uit te voeren, dient de uitspraak te bevelen dat de wooninspecteur ambtshalve in de uitvoering van het opgelegde herstel kan voorzien.

De rechter dient de wooninspecteur te machtigen om de kosten, bedoeld in art. 15, §1, zesde lid van de Vlaamse Wooncode te verhalen op de veroordeelde.

Tot slot dient de uitspraak uitvoerbaar bij voorraad te worden verklaard."

Niettegenstaande de vaststelling dat beklaagden inmiddels een belangrijk gedeelte van de aanwezige gebreken verholpen hebben, blijkt uit het recent gevoegde proces-verbaal van de Wooninspectie Antwerpen van 05.10.2011, dat nog niet alle gebreken zijn verholpen.

Beklaagden hadden de Wooninspectie gevraagd om een hercontrole uit te voeren, dewelke gebeurde op 05.10.2011.

Tijdens deze hercontrole bleek dat voor wat betreft de beide woningen op de eerste verdieping (woning 1/1 en 1/2) en woning 2/1 op de tweede verdieping, het reservegedeelte van de zekeringkast nog niet was afgesloten. Voor de beide woningen op de eerste verdieping (woning 1/1 en 1/2) bleek bovendien dat het terras niet voorzien was van een borstwering.

De herstellvordering van de wooninspecteur heeft derhalve nog steeds een voorwerp, en wordt gegrond verklaard zoals hierna bepaald.

Rekening houdend met het feit dat beklaagden reeds sedert 10 juli 2008 weten welke gebreken aan hun pand verholpen dienen te worden, en rekening houdend met de eerder beperkte omvang van de nog uit te voeren werken (3 afdekplaatjes in de 3 zekeringkasten plaatsen, en borstwering plaatsen op 2 terrassen), bepaalt het hof de termijn voor het uitvoeren van de werken op 6 maanden vanaf het in kracht van gewijsde gegaan van huidig arrest. teneinde beklaagden alsnog de gelegenheid te geven zich aan de hen opgelegde verplichtingen te conformeren.

Het hof acht het gepast om een dwangsom op te leggen waarvan het bedrag dient bepaald op 125 EUR per dag vertraging indien niet vrijwillig door beklaagden wordt overgegaan tot het uitvoeren van de werken zoals boven aangegeven, en dit binnen de opgelegde hersteltermijn met dien verstande dat die dwangsom zal verbeuren vanaf de eerste dag na de hoger vermelde hersteltermijn in zoverre het huidig arrest vooraf werd betekend. Er wordt geen bijkomende dwangsomtermijn opgelegd. Het opleggen van een dwangsom is noodzakelijk gezien de eerste vaststellingen reeds dateren van juli 2008 en de gebreken nog steeds niet volledig zijn hersteld waardoor de veiligheid van de bewoners van het pand in gedrang kan komen.

OM DIE REDENEN:

HET HOF,

Het arrest is op tegenspraak,

Met toepassing van de artikelen:

- 11, 12, 14, 24, 31 tot 37 en 41 van de wet van 15 juni 1935
- 162, 185, 190, 190ter, 194, 195, 199, 200, 202, 203, 203bis, 210, 211 wetboek van strafvordering
- 1, 2, 3, 7, 42, 43, 43bis, 50, 66 strafwetboek
- 2, 5, 20, 20bis, 20ter van het decreet van 15 juli 1997
- 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, 3, 6 en 8 van de wet van 29 juni 1964
- 91 van het K.B. van 28 december 1950
- 1385bis gerechtelijk wetboek

Verklaart de hogere beroepen ontvankelijk;

Wijzigt het bestreden vonnis;

Op strafgebied

Actualiseert en preciseert de feiten zoals hiervoor vermeld (pagina 5);

Verklaart de beklaagden schuldig aan de hen ten laste gelegde feiten zoals geactualiseerd en gepreciseerd;

Gelast ten aanzien van beide beklaagden de opschorting van de uitspraak van de veroordeling gedurende een termijn van DRIE JAAR vanaf heden;

Legt aan elk van beide veroordeelden een vergoeding op van EENENDERTIG EURO en ACHTENTWINTIG CENT;

Verbeurdverklaring

Verklaart verbeurd lastens elk van beide beklaagden in toepassing van art. 42,3° & 43bis Sw. als illegaal vermogensvoordeel, het bedrag van ZEVENHONDERDDRIËNTACHTIG EURO en VIJFTIG CENT (€ 783,50) per beklagde, en dit met uitstel van tenuitvoerlegging gedurende een termijn van DRIE JAAR vanaf heden voor de helft van deze bedragen, zijnde voor DRIEHONDERDEENENNEGENTIG EURO en VIJFENZEVENTIG CENT (€ 391,75) zodat een gedeelte van DRIEHONDERDEENENNEGENTIG EURO en VIJFENZEVENTIG CENT (€ 391,75) per beklagde definitief blijft;

De herstellvordering

Verklaart de herstellvordering van de Wooninspecteur ontvankelijk en gegrond als volgt:

Beveelt de beklaagden en
navolgende werken uit te voeren aan het pand
gelegen aan de te
om de woning te laten voldoen aan de vereisten van
artikel 5 van het decreet van 15 juli 1997 binnen
het wettelijk kader, hetgeen impliceert het
herstellen van de volgende gebreken:

- * woning 1/1 (eerste verdieping links):
 - het afsluiten van het reservegedeelte in de zekeringkast
 - het plaatsen van een borstwering op het terras
- * woning 1/2 (eerste verdieping rechts):

- het afsluiten van het reservegedeelte in de zekeringkast
- het plaatsen van een borstwering op het terras
- * woning 2/1 (tweede verdieping links):
- het afsluiten van het reservegedeelte in de zekeringkast

binnen een termijn van ZES MAANDEN vanaf het in kracht van gewijsde gaan van huidig arrest;

Beveelt voor het geval de herstelmaatregelen 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 gemeente _____ ambtshalve in de uitvoering ervan kan kunnen voorzien op kosten van beklaagden, op grond van art. 20bis §7 van het woondecreet;

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

Veroordeelt beklaagden voor het geval dat aan de veroordeling tot het uitvoeren van de herstelmaatregelen niet wordt voldaan, solidair tot betaling aan de wooninspecteur van een dwangsom van HONDERDVIJFENTWINTIG 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;

De kosten

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

Veroordeelt beide beklaagden solidair van de overige kosten van de strafvordering en de herstellvordering in beide aanleggen, deze voorgeschoten door de openbare partij in totaal begroot op 235,58 euro.

Dit arrest is gewezen te ANTWERPEN door het
HOF VAN BEROEP, TWAALFDE KAMER,
samengesteld uit

N. SNELDERS, voorzitter,

L. KNAPEN, raadsheer,

J. DAENEN, raadsheer,

en op de openbare terechtzitting van

VEERTIEN DECEMBER TWEEHUIZEND EN ELF


uitgesproken door voorzitter N. SNELDERS,

in aanwezigheid van advocaat-generaal L. DE MOT,

met bijstand van griffier J. GEYSEMANS.



J. GEYSEMANS



J. DAENEN



L. KNAPEN



N. SNELDERS