

**Om uitsluitend te dienen
in bestuurszaken**

Nr. van het arrest

Nr. 1217 Corr. Folio

Nr. 2012 CO 74 van het parket

Nr. 2012 BC 94 van de griffie

ARREST

Het Hof van Beroep te Brussel, 15^{de} kamer,

zitting houdend in strafzaken, wijst het volgende arrest :

In zake van het Openbaar Ministerie en van :

3330 DE WOON INSPECTEUR, handelend in naam van het Vlaamse Gewest, met burelen te 3000 Leuven, Dirk Boutsgebouw, Diestsepoort 6/93,

eiser tot herstel,
vertegenwoordigd door Philippe Declercq, advocaat aan de balie van Leuven,

tegen :

3331 1) [redacted], geboren te [redacted] op [redacted]
wonende te [redacted]

beklaagde,
vertegenwoordigd door meester Ruben Boets, loco meester Marc Vandenbempt, beiden advocaat aan de balie van Leuven;

2) ...

Beklaagd te:

A. In overtreding van artikel 17 van het decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers, kamers of kamerwoningen, die niet beantwoorden aan de in artikel 4 e.v. van voormeld decreet bedoelde normen te hebben verhuurd zonder een gelijkvormigheidsattest te kunnen voorleggen, namelijk

1. De eerste () en de tweede ()
Minstens in de periode van 1 januari 2007 tot 8 juni 2009
De woning gelegen []
2. De eerste ()
Minstens in de periode van 31 juli 2007 tot 28 oktober 2009
De woning gelegen te []

B. In overtreding met artikel 20 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, een woning die niet beantwoordt aan de vereisten van artikel 5 van bovenvermeld decreet als hoofdverblijfplaats te hebben verhuurd zonder gelijkvormigheidsattest, namelijk

1. De eerste ()
Minstens in de periode van 31 juli 2007 tot 28 oktober 2009
De woning gelegen te []

Wat betreft tenlastelegging A1

Aangezien uit de verklaringen in het dossier blijkt dat de beklaagden de volgende wederrechtelijke vermogensvoordelen hebben gerealiseerd:

- Kamer 01/01: 265 euro per maand x 12 maanden = 3180 euro (stuk 11)
- Kamer 01/04: 350 euro per maand x 26 maanden = 9100 euro (stuk 14)
- Kamer 01/05: 170 euro x 21 maanden = 3570 euro (stuk 14)
- Kamer 02/02: 155 euro x 17 maanden = 2635 euro (stuk 14)
- Kamer 02/03: 434 euro x 19 maanden = 8246 euro (stuk 14)

Eerste beklagde onder andere te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van 13365,5 € en tweede beklagde onder andere te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van 13365,5 €.

Wat betreft de tenlasteleggingen A2 en B

Aangezien uit de verklaringen in het dossier blijkt dat eerste beklagde de volgende wederrechtelijke vermogensvoordelen heeft gerealiseerd:

- Studio 00/01: van 31/07/07 tot 28/10/09 x 419,75 euro = 14271,15 euro (stuk 3)
- Kamers tweede verdieping: van 15/09/09 tot 28/10/09 x 789 euro = 1578 euro (stuk 3)

Eerste beklagde onder andere te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van 15849,15 €.

Gezien de hogere beroepen ingesteld op:

- 3 januari 2012 door de beklagde en dit tegen alle beschikkingen;
- 4 januari 2012 door de beklagde en dit tegen alle beschikkingen op burgerlijk en strafrechtelijk gebied;
- 4 januari 2012 door het openbaar ministerie tegen de beklagde

tegen een vonnis uitgesproken na tegenspraak door de 19^{de} kamer van de correctionele rechtbank te Leuven d.d. 21 december 2011 dat zegt dat feiten van de tenlastelegging bewezen voorkomen;

Derhalve :

- op strafrechtelijk gebied:

Verklaart de tenlasteleggingen A1, A2 en B1 in hoofde van de beklagde bewezen en gelast hiervoor de opschorting van de uitspraak van de veroordeling gedurende een termijn van 5 jaar;

Legt hem een vergoeding op van 31,28 euro en veroordeelt hem tot de helft van de kosten die in totaal 128,48 euro bedragen (1/2 t.l.v. de Belgische Staat);

Spreekt de bijzondere verbeurdverklaring uit van 42.518,15 euro;

- betreffende de herstellvordering:

Op vordering van de wooninspecteur beveelt de rechtbank dat eerste beklagde verplicht wordt aan het goed gelegen t

kadastraal gekend te I een andere bestemming te geven op basis van de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, hetzij door het goed te slopen, tenzij de sloop verboden is op grond van wettelijke decretale of reglementaire bepalingen.

Eerste beklagde wordt veroordeeld om dit herstel binnen een termijn van 10 maanden vanaf dit vonnis uit te voeren op straffe van een dwangsom van 125,00 euro per dag vertraging in de uitvoering van voormelde herstelmaatregel, zonder dat een bijkomende termijn in de zin van artikel 1385bis 4de lid Ger.W. wordt toegekend.

Eerste beklagde wordt veroordeeld tot stopzetting van de verhuring en/of terbeschikkingstelling en dit op straffe van een dwangsom van 2500,00 euro per vastgestelde overtreding en per woongelegenheid.

De Wooninspecteur wordt gemachtigd ambtshalve tot de uitvoering over te gaan indien het herstel niet binnen de bepaalde termijn wordt uitgevoerd en hij is gerechtigd om de kosten hiervan te verhalen op eerste beklagde.

Eerste beklagde wordt veroordeeld tot de kosten van overschrijving van het exploit in de registers van de hypotheekbewaarder en de kosten van de kantmelding van de eindbeslissing op het overgeschreven exploit.

Gezien het tussenarrest van deze kamer van 18 juni 2012.

Het komt gepast voor de tenlasteleggingen sub A.1 en A.2 te herkwalificeren om de reden aangehaald in het tussenarrest d.d. 18 juni 2012 in die zin dat:

- tenlastelegging sub A.1 wordt onderverdeeld in twee periodes, meer bepaald:
 1. van 1 januari 2007 tot en met 8 september 2007 waarvoor de oorspronkelijke tenlastelegging van A.1 blijft gelden en
 2. van 9 september 2007 tot 8 juni 2009 waarvoor de woorden "zonder een gelijkvormigheidsattest te kunnen voorleggen" wegvallen;
- tenlastelegging sub A.2. eveneens wordt onderverdeeld in twee periodes, meer bepaald:
 1. van 31 juli 2007 tot en met 8 september 2007 waarvoor de oorspronkelijke tenlastelegging van A.2 blijft gelden en
 2. van 9 september 2007 tot 28 oktober 2009 waarvoor de woorden "zonder een gelijkvormigheidsattest te kunnen voorleggen" wegvallen.

De partijen werden bij tussenarrest d.d. 18 juni 2012 uitgenodigd zich ter zitting van het hof d.d. 17 september 2012 te verdedigen nopens deze herkwalificatie hetgeen ook gebeurde.

Door deze herkwalificatie worden dezelfde feiten bedoeld als deze van de oorspronkelijke tenlasteleggingen.

Het kan niet betwist worden dat feiten van de tenlastelegging sub A.1, zoals heromschreven, bewezen zijn in hoofde van de beklaagde, behoudens wat kamer nr. 00/01 betreft.

De door hem verhuurde woonentiteiten, gelegen in nummer betreffen allen niet-zelfstandige woonentiteiten nu de bewoners van deze kamers niet beschikten over alle functies die nodig zijn om een menswaardig leven te leiden en daarvoor gebruik dienden te maken van gemeenschappelijke voorzieningen.

Met betrekking tot alle kamers, behalve nr. op het gelijkvloers, werden strafpunten vastgesteld en werd zelfs geadviseerd tot ongeschiktheid van deze kamers (zie P.V. d.d. 7 mei 2008) en werd aldus geoordeeld dat deze kamers niet voldeden aan de woonkwaliteitsnormen van kamers of studentenkamers zoals voorzien in het Kamerdecreet.

De verhuurder pleegt het ten laste gelegde misdrijf van zodra hij een gebrekkig goed verhuurt, zelfs indien het slechts over één gebrek zou gaan.

Deze kamers werden door de beklaagde verhuurd met het oog op bewoning, ook al werd in verscheidene overeenkomsten uitdrukkelijk vermeld dat het een tweede verblijf betrof.

Hetzelfde geldt voor de kamers gelegen in nummer op de tweede verdieping.

Ten onrechte houdt de beklagde voor dat hij dit verhuurde in de periode van de tenlastelegging als appartement en hij totaal geen weet had van het feit dat dit aan studenten werd onderverhuurd door de hoofdhuurster.

Inzake blijkt uit de objectieve elementen van het dossier dat hij dit appartement verhuurde aan een zekere die op het ogenblik van het sluiten van de huurovereenkomst twintig jaar oud en studente was. Het appartement werd tevens verhuurd als tweede verblijf en bestond uit vier kamers, een gemeenschappelijke wc, kookgelegenheid en bad/douche en aan deze studente werd expliciet de mogelijkheid gelaten onder te verhuren.

Aldus oordeelt het hof dat de beklagde wist dat het een kamerverhuur betrof en geen appartement, nu de verschillende huurders gebruik gingen maken van gemeenschappelijke voorzieningen, daar hij zeker wist dat deze studente de kamers ging onderverhuren aan andere studenten teneinde het totaal betaalbaar te houden voor zichzelf.

Voor de overige woonentiteiten van nummer meer bepaald de twee studio's op het gelijkvloers en het appartement op de eerste verdieping, blijkt uit de objectieve elementen van het strafdossier dat deze niet beantwoordden aan de vereisten van art. 5 van de Vlaamse Wooncode en derhalve niet vallen onder tenlasteleggingen sub A.2 maar wel onder tenlastelegging sub B.

Terecht houdt de beklagde voor dat de eerste rechter ten onrechte overging tot het verbeurdverklaren van de totale som van 42.518,15 euro.

Ten onrechte wordt de periode voor het berekenen van deze verbeurdverklaring door de beklagde gekoppeld aan de datum van het instellen van de herstellvordering of van de ongeschiktverklaring.

Dit hof is gevat met misdrijven, ten laste gelegd van de beklagde, en kan in zoverre deze bewezen zijn, de bijzondere verbeurdverklaring bevelen van de huurgelden als zijnde de vermogensvoordelen die rechtstreeks verkregen zijn uit de bewezen misdrijven en dus afkomstig uit het verhuren van de betrokken woonentiteiten in de periode van de tenlasteleggingen.

Ten onrechte stelt de beklagde dat uit stuk 6 blijkt dat de huurprijs voor appartement slechts 295 euro voor de hele periode bedroeg.

De huur van woonentiteit werd afgesloten met en betreft stuk nr. 5 van het stukkenbundel van beklagde.

Uit het voorgelegde document zou moeten blijken dat deze slechts 295 euro per maand betaalde in plaats van het gevorderde bedrag van 434 euro, zonder dat echter het gehele document wordt voorgebracht.

Het hof gaat voort op de door de beklaagde voorgebrachte betalingsoverzichten waaruit blijkt dat, in zoverre betrekking op de effectief voorgebrachte betalingsoverzichten, deze huurster slechts drie maal overging tot betaling van 343 euro (295 plus 48 euro) en voor het overige 434 euro betaalde (6 maal).

Aldus herleidt het hof voor deze huurster de verbeurdverklaring met 300 euro wat het bedrag van 8.246 euro brengt op 7.946 euro.

Wat de huurder betreft, stelt de beklaagde dat deze slechts 222,32 euro betaalde in plaats van 350 euro voor 11 maanden en voor het overige naar Australië vertrok.

Uit de objectieve elementen van het strafdossier blijkt dat:

- deze persoon vanaf maart 2007 was ingeschreven op het adres van de woonentiteit die hij huurde;
- hij vanaf november 2006 huurde bij de beklaagde voor de basisprijs van 315 euro;
- deze huurprijs werd geïndexeerd;
- de huurder in de maanden februari 2008 tot en met de maand mei 2008 nog het basisbedrag van 315 euro betaalde vermeerderd met kosten ten bedrage van 48 euro;
- de huurder voor de maanden juni tot en met december 2008 het bedrag van 222,32 euro als huur betaalde plus 48 euro voorschot;
- hij vanaf 1 januari 2009 tot en met de maand mei 2009 het basisbedrag van 322 euro betaalde plus voorschot.

Aldus was deze persoon huurder in de periode van de bewezen tenlastelegging sub A.1 vanaf 1 maart 2007 tot en met mei 2009 (werd bij inspectie op 7 mei 2009 ter plaatse nog aangetroffen) en betaalde deze gedurende 26 maanden het bedrag van 14×315 (4.410), $222,32 \times 7$ (1.556,24) en 322×5 (1.610) of in totaal 7.576,24 euro.

De te verbeuren som wordt tevens beperkt door het bedrag waarvan door het openbaar ministerie conform art. 43 bis Sw. schriftelijk de verbeurdverklaring jegens de huidige beklaagde gevorderd wordt, meer bepaald 26.276,75 euro (13.365,50 euro (helft van 26.731 euro) plus 11.333,25 euro plus 1.578 euro).

Het totaal dat verbeurd dient te worden verklaard conform art. 42,3° Sw. bedraagt:

- op basis van tenlastelegging sub A.1: de helft van $(3.180 + 7.576,24 + 3.570 + 2.635 + 7.946 =)$ 24.907,24 euro of 12.453,62 euro;
- op basis van tenlastelegging sub A.2 : 1.578 euro;
- op basis van tenlastelegging sub B: 11.333,25 euro;
- of de totale som van 25.364,87 euro.

Ten onrechte stelt de beklaagde dat deze bijzondere vermogensvoordelen dienen verminderd te worden met de door hem betaalde advocatenkosten nu bij de begroting van die vermogensvoordelen die uit het misdrijf zijn verkregen geen aftrek dient gedaan te worden van de kosten die verbonden zijn aan de realisatie van het misdrijf, zoals advocatenkosten.

Terecht is de eerste rechter ingegaan op het verzoek van de beklaagde om opschorting van de uitspraak van de veroordeling te verkrijgen, vooral rekening houdend met de gevorderde leeftijd van de beklaagde en met het feit dat hij over een volledig blanco strafregister beschikt en dat voormelde maatregel de doeleinden van de strafvervolging zal kunnen verwezenlijken zonder de sociale reclassering van de beklaagde in het gedrang te brengen.

De vergoeding wordt met opdecie men gebracht op 32,27 euro en de bijdrage op 150 euro.

De herstellvordering met betrekking tot nummer [redacted] werd bij schrijven d.d. 17 december 2009 aan de procureur des Konings gericht en werd samen bij dagvaardingsexploot d.d. 5 augustus 2011, overgeschreven op het hypotheekkantoor op 11 augustus 2011, met de ontvankelijke strafvordering voor de strafrechter gebracht zodat de herstellvordering tijdig werd ingesteld en het hof bevoegd is desomtrent uitspraak te doen.

Ter zitting van het hof d.d. 21 mei 2012 stelde de wooninspecteur dat de herstellvordering als volgt luidde:

- voor nummer [redacted] werd niets gevorderd verwijzend naar het proces-verbaal d.d. 21 maart 2011 waaruit zou moeten blijken dat alle gebreken hersteld werden;
- voor nummer [redacted]:
 1. de herbesteding van de tweede verdieping naar wonen in plaats van verdeling in kamers;
 2. de wegwerking van alle gebreken van de andere (dan de tweede verdieping) woonentiteiten van het pand nummer [redacted]
- geen enkele vordering tot stopzetting van verhuring meer gevorderd wordt noch voor nr. [redacted] noch voor nr. [redacted].

Uit het proces-verbaal d.d. 21 maart 2011 blijkt inderdaad dat aan het pand [redacted] alle gebreken hersteld werden zodat deze op dat ogenblik voldeed aan de woonkwaliteitsnormen zodat geen herstellvordering, met betrekking tot nummer [redacted], zich opdringt ook niet ambtshalve.

De herstellvordering, zoals geformuleerd ter zitting van het hof d.d. 21 mei 2012, kan geënt worden op de bewezen misdrijven sub A.2 en B, betrekking hebbend op de woonentiteiten in nummer [redacted].

Deze herstellvordering werd uitdrukkelijk gemotiveerd vanuit het standpunt van de elementaire veiligheids- gezondheids - en woonkwaliteitsvereisten en vermeldt de gebreken waarvan het herstel gevorderd wordt.

Als bijzondere vorm van teruggave dient het herstel verplicht te worden uitgesproken wanneer de rechter de beklagde het hof schuldig acht aan het verhuren van een gebrekkige woning of kamer.

Uit geen enkel stuk blijkt dat aan de wederrechtelijke toestand een einde werd gesteld of dat de beklagde de wooninspecteur op de hoogte bracht conform art. 17 bis §6 van het Kamerdecreet of art. 20 bis §6 van de Vlaamse Wooncode, van het feit dat aan deze toestand verholpen werd.

Nopens de tweede verdieping vordert de wooninspecteur niet het herstel van de gebreken, erop wijzend dat het goed behept is met een stedenbouwkundige inbreuk, meer bepaald de bestemmingswijziging naar kamerverhuur, zodat hij de herbestemming vraagt van het dit deel van nummer 294 op basis van de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, hetzij het goed te slopen tenzij de sloop verboden is op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen.

De beklagde stelt dat hij niet vervolgd werd voor een stedenbouwkundige inbreuk en dat deze niet bewezen is.

Zoals hierboven uiteengezet heeft het hof geoordeeld dat de beklagde deze tweede verdieping wel met zijn weten heeft verhuurd als kamers en dat hij zich aldus heeft schuldig gemaakt aan een inbreuk van art. 17 van het Kamerdecreet met betrekking tot deze verdieping.

Vervolgens staat het tevens vast dat deze verdieping nooit juridisch, met vergunning, werd omgevormd tot "kamers" of "studentenkamers" en aldus heeft de beklagde deze verdieping ten onrechte opgesplitst in verschillende woonentiteiten.

Bij deze wordt de beklagde desontrent niet vervolgd voor een stedenbouwkundige inbreuk maar moet er door het hof wel rekening mee gehouden worden voor het bepalen van de op te leggen herstellvordering nu deze laatste in zekere mate beperkt wordt door een stedenbouwkundige inbreuk vermits het hof, indien op het gebrekkige pand een stedenbouwkundige inbreuk rust zoals inzake, door het opleggen van een herstellvordering zoals het herstel van de gebreken aldus de beklagde ertoe zou verplichten de bestaande stedenbouwkundige inbreuk te bestendigen of verder te zetten.

Dit laatste mag de wooninspecteur niet beletten een herstelmaatregel te vorderen.

Conform artikel 17 bis §1 van het Kamerdecreet kan de wooninspecteur dan aan het hof verzoeken te bevelen aan de beklagde om er een andere bestemming aan te geven conform de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 of om het te slopen.

Vermits duidelijk is dat door enkel werken te bevelen, waardoor de gebreken aan de woning zouden worden weggewerkt, de stedenbouwkundige inbreuk nog zou blijven bestaan, meer bepaald het wederrechtelijk gebruik als kamerwoning dient in te gaan op de door de wooninspecteur geformuleerde vordering, meer bepaald: te bevelen dat een andere bestemming wordt gegeven aan het goed overeenkomstig de VCRO ofwel het slopen van de woning.

Wat de overige woonentiteiten van nr. betreft, meer bepaald de twee studio's op het gelijkvloers en het appartement op de eerste verdieping, wordt terecht gevorderd door de wooninspecteur om de gebreken weg te werken.

De termijn van tien maanden, zoals gevraagd door de Wooninspecteur, lijkt aangepast aan de aard van de zaak en de eventueel uit te voeren werken (ofwel andere bestemming geven ofwel slopen).

Het komt gepast voor een dwangsom te koppelen aan zowel het eerste onderdeel van de vordering (wijziging bestemming of sloping) als aan de hierna bevolen wegwerking van de gebreken.

De gevorderde dwangsom per dag vertraging wordt opgelegd nu uit de behandeling van de zaak en het strafdossier blijkt dat er reden is om aan te nemen dat de beklagde niet vrijwillig zal overgaan tot dat herstel. De op te leggen dwangsom moet hem er toe aanzetten het rechterlijk bevel effectief uit te voeren of te doen uitvoeren binnen de in functie van de omvang van het herstel hierna bepaalde termijn.

**OM DEZE REDENEN,
HET HOF,**

RECHTSPREKEND NA TEGENSPRAAK;

Gelet op de in het bestreden vonnis door de eerste rechter aangehaalde wetsartikelen, alsook de artikelen:

- 24 van de Wet van 15 Juni 1935 op het gebruik der talen in gerechtszaken;
- 210 en 211 van het Wetboek van Strafvordering;
- 42,3° van het Strafwetboek;;
- 84 Hypotheekwet;

Op strafrechtelijk gebied

Bevestigt het bestreden vonnis mits deze wijzigingen dat:

- de beklaagde schuldig wordt bevonden aan tenlastelegging sub A.1 zoals heromschreven, behalve wat kamer betreft, en A.2 zoals heromschreven, behoudens wat de twee studio's betreft en het appartement op de eerste verdieping betreft; en tenlastelegging B wat de twee studio's betreft en het appartement op de eerste verdieping;
- de vergoeding met opdeciemen gebracht wordt op 150 euro en de bijdrage op 32,27 euro;
- de verbeurdverklaarde som herleid wordt tot 25.364,87 (VIJFENTWINTIGDUIZEND DRIEHONDERD VIERENZESTIG euro en ZEVENTACHTIG eurocent);

Veroordeelt de beklaagde in de kosten van hoger beroep begroot op 186,12 euro.

Wat de herstellvorderingen betreft:

Doet het bestreden vonnis teniet en opnieuw rechtsprekend:

Beveelt aan beklaagde , in het pand nr. gelegen aan , kadastraal gekend onder , binnen een termijn van TIEN MAANDEN, vanaf de dag waarop dit arrest in kracht van gewijsde zal treden, de tweede verdieping een andere bestemming te geven, op basis van de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, hetzij het goed te slopen, tenzij de sloop verboden is op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen, onder verbeurte van een dwangsom van 125 euro per dag vertraging;

Beveelt dat, voor het geval dat door de beklaagde de herstelmaatregel niet binnen de door het hof gestelde termijn worden uitgevoerd, de Wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen ambtshalve in de uitvoering kunnen voorzien overeenkomstig art. 17 bis §7 lid 2 Kamerdecreet;

Beveelt de wegwerking van alle gebreken in de woonentiteiten op het gelijkvloers en de eerste verdieping van hetzelfde pand binnen een termijn van TIEN MAANDEN, vanaf de dag waarop dit arrest in kracht van gewijsde zal treden, onder verbeurte van een dwangsom van 125 euro per dag vertraging.

Beveelt dat, voor het geval dat door de beklaagde deze herstelmaatregel niet binnen de door het hof gestelde termijn worden uitgevoerd, de Wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen ambtshalve in de uitvoering kunnen voorzien overeenkomstig art. 17 bis §7 lid 2 Kamerdecreet;

Verstaat dat deze eindbeslissing op de kant van de overgeschreven dagvaarding ingeschreven wordt op de wijze bepaald in artikel 84 van de hypotheekwet;

Aldus uitgesproken in openbare terechtzitting van 15 oktober 2012, waar aanwezig waren :

- mevrouw A. Papen,
- de heer Ph. Soetaert,
- de heer F. Raymaekers,
- de heer M. Verbelen,
- de heer Th. Gillioen,

raadsheer d.d. voorzitter,
raadsheer,
plaatsvervangend raadsheer,
advocaat-generaal,
griffier.



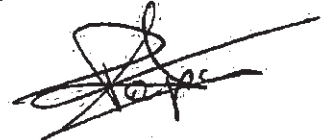
Gillioen



Raymaekers



Soetaert



Papen