

Arrestnummer C/ 2038 /2012
Repertoriumnummer 2012/5778
Datum van uitspraak 19 december 2012
Rolnummer 2010/CO/1141
Notitienummer parket-generaal 2010/PGA/6298 2010/VJ11/1125

uitsluitend voor
bestuurlijke inlichting —
— behoeften van inwendige
zorg

Hof van beroep Antwerpen

12e kamer
correctionele zaken

Arrest

Aangeboden op
Niet te registreren

Het **OPENBAAR MINISTERIE**

en

**1. 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

afwezig

2.

wonende te
doch verblijvende te
Ziekenhuis te

met als voorlopig bewindvoerder
mr. A. Palmans,
advocaat te 3520 Zonhoven, Spierhoofseweg 3.

burgerlijke partij

mr. An Palmans, advocaat bij de balie van Hasselt, is
aanwezig

3.

geboren op
wonende te

burgerlijke partij

afwezig

tegen

3027

medisch afgevaardigde,
geboren te _____ op _____
wonende te _____
Belg.

beklaagde

aanwezig en bijgestaan door mr. Gerald Kindermans,
advocaat bij de balie van Tongeren

1. Ten laste gelegde feiten

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, met name de hierna vermelde personen, in feite geen andere echte en aanvaardbare keuze hadden dan zich te laten misbruiken, namelijk door de hierna vermelde woningen gelegen te Berlingen te verhuren aan de hierna vermelde personen aan hoge huurprijzen die niet in verhouding staan tot de slechte kwaliteit van de gehuurde panden, te weten:

I. Van 1 augustus 2008 tot 17 september 2008

een woning gelegen te _____, aan _____, geboren te _____ op _____; en _____, geboren te _____ op _____;

II. Van 1 juni 2006 tot 31 maart 2008

een woning gelegen te _____, aan _____, geboren te _____ op _____;

III. Van 1 juli 2008 tot 17 september 2008

een woning gelegen te _____, aan _____, geboren te _____ op _____;

IV. Van 1 april 2008 tot 17 september 2008

een woning gelegen te _____ aan _____,
geboren te _____ op _____ ;

V. Minstens van 1 januari 2006 tot 7 maart 2007

een woning gelegen te _____ aan _____, geboren te _____,
op _____ ;

met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt.

B.

Bij inbreuk op de artikelen 2, 3, 5, 6, 15, 20, 20bis en 20ter van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, onder meer gewijzigd door de decreten van 7 juli 2006 en 21 november 2008, als verhuurder, onderverhuurder of diegene die het goed ter beschikking stelt, een kamerwoning of een kamer die niet voldoet aan de vereisten van artikel 5 rechtstreeks of via tussenpersoon verhuurd of ter beschikking gesteld te hebben, namelijk de woongelegenheden gelegen in de hierna vermelde panden, terwijl deze gebreken vertoonden die een ernstig veiligheids- en/of gezondheidsrisico inhouden, met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt, te weten:

Voor wat betreft de periode lopende tot 9 september 2007, strafbaar gesteld door het oud artikel 20 van het decreet van 15 juli houdende de Vlaamse Wooncode:

I. Minstens van 1 juni 2006 tot 9 september 2007

een woning gelegen te _____ en _____, gekadastreerd als _____ ;

II. Minstens van 1 januari 2006 tot 9 september 2007

een woning gelegen te _____, gekadastreerd als afdeling _____

Voor wat betreft de periode lopende van 9 september 2007 tot de laatst vermelde datum, strafbaar gesteld door artikel 20 van het decreet van 15 juli houdende de Vlaamse Wooncode, zoals gewijzigd door het decreet van 7 juli 2006, in werking getreden op 9 september 2007 overeenkomstig het Besluit van de Vlaamse Regering van 19 juli 2007:

III. Minstens van 9 september 2007 tot 17 september 2008

een woning gelegen te _____ en _____ gekadastreerd als _____ ;

IV. Minstens op 16 september 2008

een woning gelegen te _____, gekadastraerd als afdeling _____

V. Minstens van 1 juli 2008 tot 17 september 2008

een woning gelegen te _____, gekadastraerd als _____

VI. Minstens van 9 september 2007 tot 17 september 2008

een woning gelegen te _____, gekadastraerd als _____

VII. Minstens van 1 april 2008 tot 17 september 2008

een woning gelegen te _____, gekadastraerd als _____

VIII. Minstens van 1 april 2008 tot 17 september 2008

een woning gelegen te _____, gekadastraerd als _____

IX. Minstens van 1 juli 2008 tot 31 december 2008

een woning gelegen te _____, gekadastraerd als _____

Teneinde na toepassing van de strafwet, op herstellvordering van de wooninspecteur in toepassing van artikel 20bis van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, verdachte te veroordelen tot het uitvoeren van werken om de panden te laten voldoen aan de woonkwaliteitsnormen, namelijk:

- het wegwerken van de gebreken aan de gebouwen _____ en _____, allen gelegen te _____;
- de verhuring en/of terbeschikkingstelling van alle niet-conforme woongelegenheden onmiddellijk stop te zetten binnen een termijn van zes maanden na de uitspraak.

Tevens te bevelen dat de gebreken, zoals ter plaatse vastgesteld en opgesomd in de herstellvorderingen vervat in het dossier, dienen weggewerkt te worden binnen een termijn van 6 maanden na de uitspraak. Voor het geval de veroordeling tot herstel niet binnen de opgelegde termijn wordt uitgevoerd, dient de overtreder te worden veroordeeld tot een dwangsom van 250 euro per dag vertraging en per

woontiteit, volgend op het verstrijken van hoger vermelde hersteltermijn.

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 verhuring van alle niet-conforme woonegelegenheden dient onmiddellijk te worden stopgezet. Voor het geval de verhuring en/of terbeschikkingstelling wordt verder gezet na een termijn van 6 maanden na de uitspraak of opnieuw wordt hernomen, dient de overtreder te worden veroordeeld tot een dwangsom van 5.000 euro per vastgestelde inbreuk per woonelegenheden.

Tot slot de uitspraak uitvoerbaar bij voorraad te verklaren.

Overgeschreven op het 2° hypotheekkantoor te _____ op
nr. _____ en ambtshalve ingeschreven.
Ontvangen: 74,35 euro. De Bewaarder (get.) _____

het onroerend goed toebehorend:

- _____ : aan _____, krachtens een
akte van notaris _____ te _____ d.d. _____ geregistreerd
- _____ : aan _____, deels ingevolge akte
openb. aankoop not. _____ te _____ d.d. _____, deels
ingevolge akte aankoop not. _____ d.d. 23.10.93, deels
ingevolge akte aankoop not. _____ d.d. 20.12.94
- _____ aan _____, deels ingevolge akte
openb. aankoop not. _____ te _____ d.d. 23.06.91, deels
ingevolge akte aankoop not. _____ d.d. 23.10.93, deels
ingevolge akte aankoop not. _____ d.d. 20.12.94
- _____ : aan _____, krachtens akte van
openbare aankoop d.d. 17.01.92 geregistreerd 21.01.92 door
notaris te _____

2. Bestreden beslissing

Er werd hoger beroep ingesteld:

- op 19 oktober 2010 door de beklaagde tegen al de schikkingen
- op 20 oktober 2010 door het Openbaar Ministerie tegen al de schikkingen uitgezonderd deze betreffende de burgerlijke belangen

tegen het vonnis, op tegenspraak gewezen op 5 oktober 2010 door de correctionele rechtbank van Hasselt, 13e kamer, dewelke als volgt heeft beslist:

Verklaart beklaagde schuldig aan de misdrijven, in de inleidende dagvaarding omschreven onder de betichtingen sub A.I t/m A.V en B.I t/m B.IX.

Veroordeelt beklaagde voor de vermengde feiten samen tot een hoofdgevangenisstraf van 1 jaar en tot een geldboete van 5 maal 1.000,00 euro is 5.000,00 euro te vermeerderen met 45 opdecimen (x 5,5) en alzo gebracht op 27.500,00 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 109,93 euro, doch niet inbegrepen de kosten van overschrijving ter hypotheek van huidig vonnis.

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 en van het college van burgemeester en schepenen binnen een termijn van één jaar, 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.

Machtigen de wooninspecteur van het Vlaamse Gewest deze herstelwerkzaamheden uit te voeren op kosten van beklaagde.

Verklaart verbeurd een bedrag van 27.790 euro.

En rechtdoende op burgerlijk gebied:

Verklaart de eisen van de burgerlijke partijen ontvankelijk en gegrond zoals hoger omschreven.

Veroordeelt _____ in om te betalen aan _____

- , de som van 3.920 euro, meer de vergoedende intresten vanaf 1 september 2008 en een RPV, begroot op 900 euro,
- , een bedrag van 1.000 euro, meer de gerechtelijke intresten vanaf heden.

Wijst de burgerlijke partijen in het meer gevorderde af.

3. Rechtspleging voor het hof

De zaak werd behandeld op de openbare zittingen van 11 januari 2012 en 24 oktober 2012.

Gelet op de gewijzigde samenstelling van de zetel van het hof werd de behandeling van de zaak ter terechtzitting van 24 oktober 2012 in zijn geheel hernomen.

Het hof heeft hierbij gehoord:

- het Openbaar Ministerie in zijn uiteenzetting van de zaak en in zijn vordering,
- de burgerlijke partij sub 2 in haar middelen, ontwikkeld door haar raadsman, voornoemd,
- de beklaagde in persoon en in zijn middelen van verdediging ontwikkeld door zijn raadsman, voornoemd.

De neergelegde conclusies en stukken werden in het beraad betrokken.

De eiser tot herstel en de burgerlijke partij sub 3 zijn niet in persoon of bij advocaat verschenen op de terechtzitting van 24 oktober 2012 en de zaak werd te hunnen opzichte bij verstek behandeld.

4. Beoordeling

4.1. Ontvankelijkheid van de hogere beroepen

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

4.2. Motivering ten gronde

4.2.1. Op strafrechtelijk gebied

4.2.1.1. heromschrijving tenlastelegging B.V:

Vermits het louter administratief bestaande adres [redacted] dezelfde woning betreft als het adres [redacted], en vermits de inbreuk op de bepalingen van de Vlaamse Wooncode voor de in tenlastelegging B.V weerhouden incriminatieperiode (van 01.07.2008 tot 17.09.2008) volledig vervat zit in de tenlastelegging B.VI (van 09.09.2007 tot 17.09.2008) wordt tenlastelegging B.V heromschreven naar: "een woning gelegen te [redacted], gekadastreerd als [redacted]".

De feiten op zich zijn hierdoor niet gewijzigd.

4.2.1.2. Ten gronde

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, bewezen gebleven, met uitzondering van de feiten sub A.II.

Hiervoor wordt 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 en aangevuld als volgt.

4.2.1.2.1. Tenlastelegging A.: huisjesmelkerij

Teneinde een inbreuk op art. 433decies Sw. te beoordelen, is het niet vereist dat de te verhuren woning ongeschikt en onbewoonbaar is verklaard en of er nu al dan niet een conformiteitsattest is afgeleverd.

De onveilige en mensonwaardige woontoestand van de respectievelijke panden blijkt afdoende uit de onderstaande elementen, in het bijzonder de technische vaststellingen van de wooninspecteur en de verballisanten op de verschillende adressen, weerhouden in de dagvaarding en het uitgebreide fotodossier (stukken 381-449):

- Het hoekpand gelegen aan de [redacted]
[redacted] de technische vaststellingen met betrekking tot de [redacted] d.d. 16.09.2008 (stuk 136-154), het M.B. houdende ongeschiktverklaring van de [redacted] d.d. 07.04.2009 (stuk 158), het ongunstig advies van de brandweer (stuk [redacted])

135), het M.B. houdende ongeschiktverklaring van de d.d. 13.03.2009 (stuk 125), de technische vaststellingen met betrekking tot de d.d. 16.09.2008 (stuk 108-115), de besluiten tot ongeschiktverklaring door de burgemeester van met betrekking tot de (stuk 76) en (stuk 72), en de gevoegde foto's.

- Het hoekpand gelegen aan de (geschakeld aan het pand te : de technische vaststellingen d.d. 16.09.2008 met bijgevoegde foto's (stuk 233-253), het besluit tot ongeschiktverklaring d.d. 14.11.2008 (stuk 222) en onbewoonbaarverklaring d.d. 02.10.2008 (229) door de burgemeester van d.d. 14.11.2008, het M.B. houdende ongeschiktverklaring van de d.d. 23.03.2009 (stuk 258).

Het hof is op basis van de vaststellingen en foto's van oordeel dat de in tenlastelegging A. vermelde woningen in de weerhouden incriminatieperiodes niet geschikt waren om te verhuren en de huurders in de weerhouden periodes in mensonwaardige omstandigheden moesten leven.

Niettegenstaande deze woningen niet geschikt waren voor bewoning gelet op de erbarmelijke toestand, beoogde beklagde wetens en willens een abnormaal profijt door sociaal zwakkere personen tegen dergelijke gevraagde huurprijzen te huisvesten. Het feit dat de bewoners zelf niet zouden geklaagd hebben is geen criterium noch schuldontlastend.

Uit de vaststelling dat de diverse woningen door beklagde gedurende meerdere jaren aan diverse personen die zich in een precaire toestand bevonden werden verhuurd, moet afgeleid worden dat beklagde in de tenlasteleggingen A.I, A.III, A.IV en A.V omschreven gedragingen herhaaldelijk en geregeld heeft gesteld, zodat de verzwarende omstandigheid van gewoonte (art. 433undecies, 1° Sw.) bewezen is in hoofde van beklagde.

In tegenstelling tot hetgeen beklagde in zijn conclusies voorhoudt, was de toestand van de aangetroffen personen in de weerhouden incriminatieperiodes wel degelijk precair zowel op administratief, financieel als op sociaal vlak, met uitzondering van de huurder

Tenlastelegging A.I: huurder

Deze huurde de woning van beklagde aan 625 euro per maand, en voor elektriciteit diende hij 260 euro per maand te betalen. Het betreft een Irakees politiek vluchteling die via mensensmokkelaars met zijn gezin in België is beland. Hij ontvangt samen met zijn echtgenote slechts 930 euro per maand OCMW-steun. Zijn dochter met haar zoontje dewelke bij hem inwonen ontvangt eveneens 930 euro per maand OCMW-steun. Zij hebben géén arbeidskaart.

Gelet op deze objectieve elementen is het hof van oordeel dat deze huurder zich bij het aangaan van de huurovereenkomst in een bijzonder kwetsbare positie bevond, gelet op zijn precaire sociale (politiiek vluchteling), administratieve (géén arbeidskaart) en financiële (enkel OCMW-uitkering) toestand.

Het feit dat deze woning voordien aan het OCMW van zou verhuurd zijn, doet geen afbreuk aan de gedane technische vaststellingen. Evenmin veranderen de door beklagde voorgebrachte stukken in verband met uitgevoerde herstellingen en keuringen van de woning iets aan de plichtigheid van beklagde aan de feiten van tenlastelegging A.I, vermits de weerhouden incriminatieperiode loopt van 01.08.2008 tot 17.09.2008, en het merendeel van de herstellingen en voorgelegde attesten dateren van na deze periode.

De gevraagde en betaalde huurprijzen doen blijken van een abnormaal profijt gelet op de erbarmelijke woonomstandigheden, vermits iedere betaalde huur in deze omstandigheden een abnormaal profijt voor de verhuurder betekent.

Tenlastelegging A.II: huurder

Van de huurder | bevat het strafdossier enkel een korte verklaring d.d. 14.10.2008 (stuk 312), waaruit blijkt dat deze huurder een maandelijkse huurprijs van 600 euro betaalde, exclusief water en elektriciteit.

Het strafdossier bevat voor het overige geen enkele informatie over de financiële, administratieve en sociale toestand van deze huurder.

De bijzonder kwetsbare positie van |, zijnde een constitutief bestanddeel van het misdrijf huisjesmelkerij (art. 433decies Sw.) is derhalve niet bewezen, zodat beklagde wordt vrijgesproken voor tenlastelegging A.II.

Tenlastelegging A.III: huurder

Deze huurde de woning van beklaagde aan 490 euro per maand, en uit de vaststellingen blijkt dat er in de woning een ernstig vocht- en schimmelprobleem bestond, waardoor de woning eigenlijk niet geschikt was om menswaardig in te wonen.

De heer [] was desondanks genoodzaakt om deze woning te huren samen met zijn dochter omdat hij wegens echtscheidingsperikelen dringend onderdak nodig had (stuk 321): aldus bevond deze huurder zich bij het aangaan van de huurovereenkomst in een bijzonder kwetsbare financiële en sociale positie, zoals vereist door art. 433decies Sw.

De gevraagde en betaalde huurprijzen doen blijken van een abnormaal profijt gelet op de erbarmelijke woonomstandigheden, vermits iedere betaalde huur in deze omstandigheden een abnormaal profijt voor de verhuurder betekent.

Tenlastelegging A.IV: huurder

Deze huurde de woning van beklaagde aan 400 euro per maand, en woonde er samen met haar dochter. Het OCMW van [] betaalde de huurwaarborg van 800 euro, hetgeen de precaire financiële toestand van deze huurder onderstreept.

Mevrouw [] heeft deze woning uit noodzaak moeten huren gelet op haar precaire financiële en sociale toestand (stuk 322).

De gevraagde en betaalde huurprijzen doen blijken van een abnormaal profijt gelet op de erbarmelijke woonomstandigheden, vermits iedere betaalde huur in deze omstandigheden een abnormaal profijt voor de verhuurder betekent.

Tenlastelegging A.V: huurder

Deze huurde de woning van beklaagde aan 420 euro (verhoogd tot 440 euro) per maand, exclusief gas en elektriciteit (stuk 315) en woonde er samen met haar echtgenoot, die pas vanuit Turkije was gearriveerd en politiek asiel had aangevraagd. Mevrouw [] was op dat moment werkloos.

Mevrouw [] had ingevolge haar precaire financiële toestand en de precaire verblijfstoestand van haar echtgenoot op dat ogenblik geen andere aanvaardbare keuze dan die woning te huren, terwijl de woning

eigenlijk niet geschikt was voor bewoning, gelet op de ernstige vocht- en andere problemen.

De gevraagde en betaalde huurprijzen doen blijken van een abnormaal profijt gelet op de erbarmelijke woonomstandigheden, vermits iedere betaalde huur in deze omstandigheden een abnormaal profijt voor de verhuurder betekent.

4.2.1.2.2. Tenlastelegging B.: inbreuken op de bepalingen van de Vlaamse Wooncode

Het materieel element van de misdrijven voorzien onder tenlastelegging B. 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 beklagde verhuurde woningen niet voldeden aan de normen bedoeld in art. 5 van de Vlaamse Wooncode.

De meeste en meest zware gebreken aan de panden zijn inherente gebreken waarvoor de eigenaar en/of verhuurder dient in te staan omdat hij tijdens de ganse duur van de huur erop dient toe te zien dat het pand in orde blijft.

De feiten werden door beklagde wetens en willens gepleegd. Voor deze feiten is geen bijzonder opzet vereist. Het volstaat, zoals in deze zaak, dat de beklagde kennis had/moest hebben van de gebreken (minpunten) en hij desondanks wetens en willens verhuurde.

Noch het feit dat beklagde na de controle de vastgestelde gebreken uiteindelijk verholpen heeft waardoor de herstellvordering thans zonder voorwerp is, noch het feit dat hij de woningen nadien heeft verkocht, noch het feit dat de besluiten tot ongeschiktheid in 2011 werden ingetrokken, verandert iets aan de vaststelling dat in de weerhouden incriminatieperiodes het vereiste moreel element van het misdrijf aanwezig was in hoofde van beklagde.

Het feit dat de vastgestelde gebreken niet meer werden weerhouden bij de latere hercontrole, is immers niet relevant voor wat betreft de strafbaarheid van de feiten in de weerhouden incriminatieperiodes.

In zijn beroepsconclusie beperkt beklagde zijn verweer met betrekking tot tenlastelegging B. tot de melding dat thans alle gebreken zijn verholpen (blz. 17 en 18 conclusie beklagde).

De opmerking van beklaagde met betrekking tot de verwarring inzake de vermelde adressen is deels terecht: uit het strafdossier blijkt immers dat het complex t t een hoekpand betreft en dat het adres volledig gelegen is boven het pand t t en ook in die richting is georiënteerd (zie stuk 153). Voor de fiscaal-administratieve procedure werd het adres t t gecreëerd, om reden dat het informatica-technisch onmogelijk bleek om voor 1 kadasterperceel twee verschillende straatnamen te hebben.

Vermits deze onduidelijkheid door de indeling van de panden mede door beklaagde werd veroorzaakt (zo loopt de houten trap naar de bovenverdieping t t door de slaapkamer van het gelijkvloerse adres t t), is zijn opmerking dat het een slordig strafdossier betreft onterecht.

Vermits het adres t t dezelfde woning betreft als het louter administratief bestaande adres t t gelegen op de eerste verdieping van het gebouw, werd hierboven reeds tenlastelegging B.V heromschreven naar: *"een woning gelegen te t t, gekadastreerd als t t"*.

Gelet op de heromschrijving is er geen sprake van een dubbele veroordeling voor identiek dezelfde panden, zoals beklaagde ten onrechte voorhoudt in zijn conclusies.

Uit de voorgelegde huurovereenkomsten blijkt de daadwerkelijke verhuuring van de panden in de weerhouden incriminatieperiodes.

4.2.1.2.3. Prejudiciële vraag

Gelet op bovenstaande elementen die duidelijk aantonen dat de constitutieve elementen van de in tenlasteleggingen A. en B. weerhouden misdrijven bewezen zijn, is het hof van oordeel dat er geen prejudiciële vraag aan het Grondwettelijk Hof dient gesteld te worden in verband met de toetsing van de begrippen 'menselijke waardigheid' en 'aanvaardbare keuzen' aan de mogelijke schending van de art. 10 en 11 van de Grondwet.

4.2.1.2.4. Straftoemeting

De feiten voorzien onder de tenlasteleggingen A.I, A.III, A.IV, A.V, B.I, B.II, B.III, B.IV, B.V (zoals heromschreven), B.VI, B.VII, B.VIII en B.IX zijn de opeenvolgende en voortgezette uitvoering van een zelfde misdadig opzet, zodat er slechts één straf dient te worden uitgesproken, nl. de zwaarste.

Bij de straftoemeting wordt rekening gehouden met:

- de persoon en de ingesteldheid van beklaagde,
- zijn strafrechtelijke voorgaanden,
- de omstandigheden en ernst van de feiten, die getuigen van gemakkelijk geldgewin en misprijzen voor het welzijn van medeburgers in een precaire situatie,
- de vaststelling dat beklaagde inmiddels de betreffende panden volledig conform de vereisten van art. 5 van de Vlaamse Wooncode heeft in orde gemaakt,
- het tijdsverloop tussen de gepleegde feiten en de berechting ervan zonder dat er sprake is van een overschrijding van een redelijke termijn.

Daarom wordt de beklaagde bestraft met een gevangenisstraf van 1 jaar en een geldboete van 1.000 euro, te vermenigvuldigen met het aantal slachtoffers voorzien in de bewezen verklaarde tenlasteleggingen A.I, A.III, A.IV en A.V, namelijk 5, 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 gevangenisstraf volledig met uitstel en de geldboete 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 de reglementering inzake woonvoorschriften stipt te respecteren.

Gelet op de aard en de omvang en de bijzondere ernst van de feiten en mede dat niet wordt aangetoond dat zijn declassering zou bevorderd worden door het uitspreken van een straf al dan niet met uitstel, wordt niet ingegaan op het verzoek van beklaagde om de opschorting van de uitspraak van de veroordeling te bevelen te meer nu zulks niet van aard zou zijn om hem het zwaarwichtig karakter van de feiten en het maatschappelijk belang ervan voor zijn medeburgers duidelijk te maken.

Het hof acht een werkstraf evenmin een aangepaste bestraffing voor de bewezen verklaarde feiten, gelet op de ernst, de omvang en de lange periode waarbinnen de feiten werden gepleegd.

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

Nochtans moet beklaagde beseffen dat wanneer hij tijdens de proefperiode opnieuw dergelijke feiten of andere ernstige feiten zou plegen, het verleende uitstel van tenuitvoerlegging kan worden herroepen.

De eerste rechter heeft nagelaten om de ontzetting uit de rechten bedoeld in art. 31, eerste lid Sw. uit te spreken, hetgeen nochtans verplicht is op grond van art. 433terdecies, lid 1 Sw. Het hof spreekt derhalve deze ontzetting uit voor een termijn van 5 jaar.

Verbeurdverklaring

Art. 433terdecies lid 2 Sw. legt een verplichte bijzondere verbeurdverklaring op van het onroerend goed of van een gedeelte ervan. Indien het onroerend goed inmiddels werd vervreemd tussen het tijdstip waarop het misdrijf werd gepleegd en de definitieve rechterlijke beslissing, kan deze bijzondere verbeurdverklaring ook worden toegepast op de tegenwaarde van het onroerend goed in kwestie, zijnde een verbeurdverklaring bij equivalent (art. 433terdecies, lid 3 Sw).

Vermits het een verplichte verbeurdverklaring betreft, kan niet worden ingegaan op de vraag van beklaagde om ter zake géén verbeurdverklaring uit te spreken.

De woning _____ werd inmiddels verkocht aan de heer _____ (zie hercontrole door de Wooninspecteur d.d. 28.08.2012).

De woning _____, zijnde de woning _____ werd inmiddels verkocht aan _____ (zie hercontrole door de Wooninspecteur d.d. 28.08.2012).

De woning _____ was op datum van de hercontrole d.d. 28.08.2012 nog eigendom van beklaagde.

Het hof beveelt in toepassing van art. 433terdecies lid 2 en 3 Sw. de verbeurdverklaring bij equivalent van de tegenwaarde van de onroerende goederen _____ (zijnde de woning _____) en van het onroerend goed _____

of de tegenwaarde van dit laatste onroerend goed voor zover dit goed na 28.08.2012 werd verkocht.

Deze verbeurdverklaring wordt met uitstel uitgesproken gedurende een termijn van 3 jaar, gezien inmiddels alle vastgestelde gebreken werden verholpen.

De eerste rechter heeft op basis van een schriftelijke vordering tot verbeurdverklaring van de vermogensvoordelen d.d. 07.09.2010 (stuk 332 rode nummering) een bedrag van 27.790 euro verbeurd verklaard op basis van de berekening van de ontvangen huurgelden zoals vermeld op de schriftelijke vordering.

In zijn beroepsconclusies wordt door beklagde geen cijfermatige betwisting gevoerd over de bedragen van de huurontvangsten zoals deze vermeld worden in de schriftelijke vordering d.d. 07.09.2010, zodat deze bedragen door het hof worden aanvaard als uitgangspunt van de berekening van de vermogensvoordelen overeenkomstig art. 42,3° Sw. en art. 43bis Sw.

Het verweer van beklagde beperkt zich op dit punt tot de opmerking dat in de huurprijs ook alle gemeenschappelijke kosten zouden zitten, en dat er aftrek dient te worden gedaan van allerlei kosten zoals onroerende voorheffing, elektriciteit, onderhoudskosten, herstellingskosten, enz. ..., waardoor beklagde eigenlijk géén voordeel uit de verhuring zou hebben gehaald in de weerhouden incriminatieperiodes.

Uit de voorliggende huurovereenkomsten blijkt echter dat de kosten van verwarming, water, gas en elektriciteit ten laste van de huurders vielen, en niet begrepen waren in de contractueel overeengekomen huurprijs.

Bij de begroting van de vermogensvoordelen conform art. 42,3° Sw. dient de rechter bovendien géén aftrek te doen van de kosten die verbonden zijn aan de realisatie van het misdrijf, in casu kosten eigen aan de verhuring van woningen die niet voldeden aan de voorschriften van de Vlaamse Wooncode. (zie Cass. 18.02.1997, Arr. Cass. 1997, 242, Pas. 1997, I, 248 en R.W. 1997-98, 300).

Rekening houdend met bovenstaande elementen, wordt niet ingegaan op het verzoek van beklagde om een deskundige aan te stellen ten einde het bedrag van het vermogensvoordeel te berekenen.

Deze verbeurdverklaring beteugelt de immorele geldzucht van de beklagde.

De eerste rechter heeft derhalve terecht het bedrag van 27.790 euro als wederrechtelijk vermogensvoordeel verbeurd verklaard. Het hof verklaart dit bedrag van 27.790 euro verbeurd op grond van art. 42,3° en 43bis Sw., weliswaar voor de helft met uitstel gelet op de bijzondere omstandigheden eigen aan de zaak en gelet op de inmiddels uitgevoerde aanpassingswerken.

4.2.2. Op burgerrechtelijk gebied

4.2.2.1. de burgerlijke partij

Op grond van art. 1382 B.W. kan aan deze burgerlijke partij enkel een schadevergoeding worden toegekend voor de schade die hij rechtstreeks geleden heeft ten gevolge van de bewezen verklaarde misdrijf A.III en B.V (zoals heromschreven), zijnde voor de weerhouden incriminatieperiode van 1 juli 2008 tot 17 september 2008.

De burgerlijke partij | vordert de bevestiging van het bestreden vonnis, waarbij zijn vordering werd toegekend voor een bedrag van 3.920 euro. Dit bedrag vertegenwoordigde klaarblijkelijk de door de burgerlijke partij betaalde huurgelden en huurwaarborg.

De schade van de burgerlijke partij bedraagt niet de door hem betaalde huurrechten. Deze schade is een morele schade, en kan enkel bestaan in het feit dat hij gedurende 2,5 maanden in een woning heeft gewoond, die eigenlijk niet geschikt was om erin te wonen op een veilige en gezonde wijze. Anderzijds had de burgerlijke partij in de weerhouden periode een dak boven zijn hoofd, en heeft hij zijn woonrecht aldaar uitgeoefend.

Rekening houdend met de omstandigheden van de zaak, bepaalt het hof de schade van de burgerlijke partij | in billijkheid op 250 euro, meer de vergoedende interesten vanaf 17.09.2008.

Voor de overige (contractuele) vorderingen van de burgerlijke partij | rechtstreeks of onrechtstreeks gebaseerd op de tussen partijen afgesloten huurovereenkomst, is het hof niet bevoegd, aangezien deze niet veroorzaakt werden door de in de weerhouden incriminatieperiode van 01.07.2008 tot 17.09.2008 bewezen verklaarde misdrijven.

Het bestreden vonnis wordt derhalve op dit punt hervormd.

4.2.2.2. de burgerlijke partij

Deze burgerlijke partij is de partner van mevrouw ,
dewelke de woning gelegen aan de . gehuurd
hebben van beklaagde vanaf 17.07.2008.

Voor de eerste rechter vorderde deze burgerlijke partij een schadevergoeding van 15.000 euro. De eerste rechter kende 1.000 euro toe.

Op grond van art. 1382 B.W. kan aan deze burgerlijke partij enkel een schadevergoeding worden toegekend voor de schade die hij rechtstreeks geleden heeft ten gevolge van de bewezen verklaarde misdrijf A.I en B.III, beperkt tot de periode dat zij aldaar gehuurd hebben en daadwerkelijk gewoond hebben (ongeveer 2 maanden).

Rekening houdend met de omstandigheden van de zaak, bepaalt het hof de morele schade van de burgerlijke partij in billijkheid op 200 euro, meer de vergoedende interesten vanaf 17.09.2008.

Het bestreden vonnis wordt derhalve op dit punt hervormd.

4.2.3. Met betrekking tot de herstellvordering van de Wooninspecteur

Na nieuw onderzoek ter terechtzitting door het hof, en door de recente stukken van het dossier, blijkt dat de herstellvordering van de Wooninspecteur van het Vlaamse Gewest zonder voorwerp is geworden nu de beklaagde de betreffende panden volledig in orde heeft gebracht zodat er geen strafpunten meer zijn.

Dit werd schriftelijk bevestigd door de raadsman van de Wooninspecteur van het Vlaamse Gewest in zijn fax d.d. 23.10.2012.

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, 190, 190ter, 194, 195, 199, 200, 202, 203, 203bis, 210, 211, 211bis, 212 van het Wetboek van Strafvordering
- 1, 2, 3, 7, 25, 31, 33, 38, 40, 42, 43, 43bis, 65, 433decies, 433undecies, 433terdecies van het Strafwetboek
- 2, 3, 5, 6, 15, 20, 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
- 58 van het K.B. van 18 december 1986
- 28 en 29 van de wet van 1 augustus 1985
- 91 van het K.B. van 12 december 1950
- 1, 8 van de wet van 29 juni 1964
- 44, 45 van het Strafwetboek
- 1382 van het Burgerlijk Wetboek
- 3 van de wet van 17 april 1878
- 162bis van het Wetboek van Strafvordering
- 1022 van het Gerechtelijk Wetboek
- 2 van het KB van 26 oktober 2007

6. Beslissing

Het hof,

Na herneming van de zaak,

Beslist op grond van de hoger vermelde redenen, binnen de perken van de hogere beroepen, zoals hierna bepaald, op tegenspraak wat betreft de beklaagde en de burgerlijke partij en bij verstek wat betreft de Wooninspecteur van het Vlaamse Gewest en de burgerlijke partij

Met eenparigheid van stemmen.

Verklaart de hogere beroepen ontvankelijk;

Op strafrechtelijk gebied

Heromschrijft de feiten van tenlastelegging B.V als volgt:

"een woning gelegen te

gekadastreerd als

Het bestreden vonnis wijzigend;

Verklaart de beklaagde niet schuldig aan het hem ten laste gelegde feit A.II, spreekt hem hiervan vrij en ontslaat hem van de uit dien hoofde uitgesproken veroordelingen;

Verklaart de beklaagde schuldig aan de hem ten laste gelegde feiten A.I, A.III, A.IV en A.V met inbegrip van de verzwarende omstandigheid van gewoonte, en de feiten B.I, B.II, B.III, B.IV, B.V (zoals heromschreven), B.VI, B.VII, B.VIII en B.IX.;

Veroordeelt de beklaagde wegens deze vermengde feiten zoals heromschreven tot:

- een gevangenisstraf van EEN JAAR
- een geldboete van VIJF MAAL DUIZEND EURO of VIJFDUIZEND EURO gebracht op ZEVENENTWINTIGDUIZEND VIJFHONDERD EURO door verhoging met 45 opdecimen of een vervangende gevangenisstraf van NEGENTIG DAGEN;

Verleent aan beklaagde uitstel van de tenuitvoerlegging van de gehele opgelegde hoofdgevangenisstraf voor een duur van DRIE JAAR vanaf heden;

Gelast het uitstel van de tenuitvoerlegging van de opgelegde geldboete gedurende een termijn van DRIE JAAR vanaf heden voor een gedeelte van VIJF MAAL VIJFHONDERD EURO of TWEEDUIZEND VIJFHONDERD EURO te vermeerderen met 45 opdecimen en alzo gebracht op DERTIENDUIZEND ZEVENHONDERDVIJFTIG EURO of een vervangende gevangenisstraf van VIJFENVEERTIG DAGEN, zodat een gedeelte van VIJF MAAL VIJFHONDERD EURO of TWEEDUIZEND VIJFHONDERD EURO te vermeerderen met 45 opdecimen en alzo gebracht op DERTIENDUIZEND ZEVENHONDERDVIJFTIG EURO of een vervangende gevangenisstraf van VIJFENVEERTIG DAGEN effectief blijft;

Verplicht de beklaagde om bij wijze van bijdrage tot de financiering van het bijzonder fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan occasionele redders een bedrag te betalen van VIJFENTWINTIG EURO, verhoogd met 50 opdecimen en alzo gebracht op HONDERDVIJFTIG EURO;

Legt aan de veroordeelde een vergoeding op van VIJFTIG EURO;

Ontzet de beklaagde voor een termijn van VIJF JAAR uit de rechten bedoeld in art. 31, eerste lid Sw. overeenkomstig art. 433terdecies, lid 1 Sw., namelijk uit het recht

- 1° openbare ambten, bedieningen of betrekkingen te vervullen;
- 2° verkozen te worden;
- 3° enig ereteken te dragen of enige adellijke titel te voeren;

- 4° gezworene of deskundige te zijn, als instrumentair of attesterend getuige bij akten op te treden; in rechte te getuigen, anders dan om enkel inlichtingen te geven;
- 5° geroepen te worden tot het ambt van voogd, toeziend voogd of curator, behalve over zijn eigen kinderen, of om het ambt van gerechtelijk raadsman, gerechtelijk bewindvoerder over de goederen van een vermoedelijk afwezige of voorlopig bewindvoerder uit te oefenen;
- 6° een wapen of munitie te vervaardigen, te wijzigen, te herstellen, over te dragen, voorhanden te hebben, te dragen, te vervoeren, in, uit, of door te voeren, of te dienen in de Krijgsmacht;

Verbeurdverklaring

Verklaart verbeurd in toepassing van art. 433terdecies lid 2 en 3 Sw., de tegenwaarde van de onroerende goederen _____ en _____ (zijnde de woning _____), alsmede van het onroerend goed _____ of de tegenwaarde van dit laatste onroerend goed voor zover dit goed na 28.08.2012 werd verkocht;

Gelast het uitstel van tenuitvoerlegging van deze verbeurdverklaring gedurende een termijn van DRIE JAAR vanaf heden;

Verklaart verbeurd de illegale vermogensvoordelen voortkomend uit de bewezen verklaarde misdrijven, zijnde het bedrag van ZEVENENTWINTIGDUIZEND ZEVENHONDERDNEGENTIG EURO (€ 27.790) als wederrechtelijk vermogensvoordeel op grond van art. 42,3° en 43bis Sw.

Gelast het uitstel van tenuitvoerlegging van deze verbeurdverklaring voor de helft, zijnde voor DERTIENDUIZEND ACHTHONDERDVIJFENNEGENTIG EURO (€ 13.895), gedurende een termijn van DRIE JAAR vanaf heden, zodat de verbeurdverklaring van de andere helft, zijnde DERTIENDUIZEND ACHTHONDERDVIJFENNEGENTIG EURO (€ 13.895), effectief blijft;

Met betrekking tot de burgerlijke vordering

Het bestreden vonnis wijzigend;

Veroordeelt de beklaagde tot betaling aan de burgerlijke partij _____, van een bedrag van TWEEHONDERDVIJFTIG EURO (€ 250), meer de vergoedende interesten vanaf 1 september 2008 tot op heden, en vanaf heden de gerechtelijke interesten;

Veroordeelt de beklaagde tot betaling aan de burgerlijke partij
, een bedrag van TWEEHONDERD EURO (€ 200), meer
de vergoedende interesten vanaf 1 september 2008 tot op heden, en
vanaf heden de gerechtelijke interesten;

Met betrekking tot de herstellvordering

Wijzigt het bestreden vonnis;

Stelt vast dat de herstellvordering thans zonder voorwerp is geworden;

De kosten

Veroordeelt de beklaagde tot de kosten van de strafvordering, de
herstellvordering en de burgerlijke vorderingen in beide aanleggen, deze
voorgeschoten door de openbare partij in totaal begroot op 389,42 euro,
al deze kosten ondeelbaar veroorzaakt zijnde door de thans nog
weerhouden feiten;

Veroordeelt de beklaagde om aan de burgerlijke partij een
rechtsplegingvergoeding te betalen van TWEEHONDERDTWINTIG EURO
in eerste aanleg en TWEEHONDERDTWINTIG EURO in hoger beroep.

Dit arrest is gewezen te Antwerpen door het hof van beroep, 12e kamer,
samengesteld uit:

L. Knapen raadsheer d.d. voorzitter

J. Daenen raadsheer

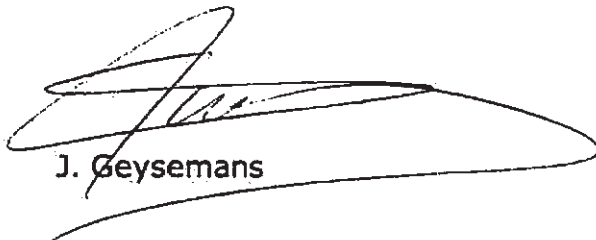
L. Maes plaatsvervangend raadsheer

en in openbare terechtzitting van 19 december 2012

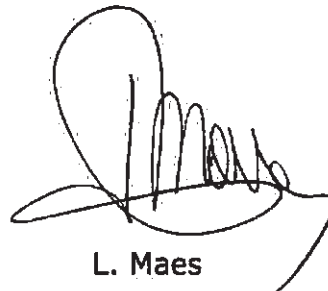
uitgesproken door L. Knapen, raadsheer d.d. voorzitter

in aanwezigheid van advocaat-generaal L. De Mot

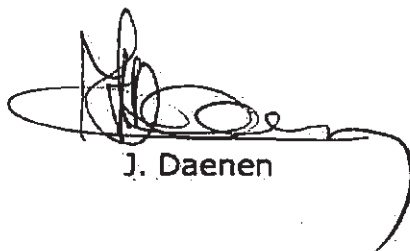
met bijstand van griffier J. Geysmans



J. Geysmans



L. Maes



J. Daenen



L. Knapen