

OM UITSLUITEND TE DIENEN
IN BESTUURSZAKEN

Nr. van het arrest

Nr. 374 Corr. Folio

Nr. 2011 CO 271 van het parket

Nr. 2011 BC 251 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 :

1056 DE WOONINSPECTEUR, handelend in naam van het Vlaamse
Gewest, met burelen te 3000 Leuven, Blijde Inkomstraat 105,

eiser tot herstel,
vertegenwoordigd door meester Dennis Muñiz, loco meester Philippe
Declercq, beiden advocaat aan de balie van Leuven,

tegen :

1057 1) _____ geboren te _____ op
, wonende te _____

beklaagde,
vertegenwoordigd door meester Heideinde Bosch, loco meester
Mieke Martle, beiden advocaat aan de balie van Leuven,

V
1058 2) _____ geboren te _____ op
, wonende te _____

beklaagde,
die niet verschijnt noch vertegenwoordigd wordt.

Beklaagd: te als dader of mededader overeenkomstig art. 66 SW
Minstens in de periode van 1 januari 2004 tot en met 31 mei 2008

A/ In overtreding van artikel 20 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse wooncode, een woning gelegen te hebben verhuurd met het oog op bewoning onder meer aan

en , terwijl deze woning niet voldeed aan de woonkwaliteitsnormen, zoals bepaald in artikel 5 van voornoemde wooncode en in het uitvoeringsbesluit van de Vlaamse Raad van 6 oktober 1998, en terwijl de eigenaar evenmin beschikte over een geldig conformiteitsattest zoals voorzien in de artikelen 7 en 14 van de voormelde wooncode (LE66.RW.100051-08)

B/ In overtreding van artikel 17 van het decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers, kamers of kamerwoningen voor bewoning te hebben verhuurd met het oog op bewoning, onder meer aan

en , terwijl deze kamers of kamerwoningen niet voldeden aan de kwaliteitnormen van de artikelen 4, 6 en 7 van voornoemd decreet, en terwijl de eigenaar evenmin beschikte over een geldig conformiteitsattest zoals voorzien in de artikelen 10 en volgende van voornoemd decreet (LE66 W.100051-08)

C/ Op het goed gelegen te gekadastrerd onder , eigendom van

In overtreding van de artikelen 99, 101, 146 en 147 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, bepaalde handelingen, werken of wijzigingen te hebben uitgevoerd, voortgezet of in stand gehouden zonder voorafgaande uitdrukkelijke schriftelijke vergunning, hetzij in strijd met de vergunning, hetzij na verval, vernietiging of het verstrijken van de termijn of schorsing van de vergunning
Meerbepaald het wederrechtelijk gebruik van een eengezinswoning als kamerwoning (LE66.RW.100051-08)

D/ Rechttoerechts misbruik gemaakt te hebben van de bijzonder kwetsbare positie van minstens 10 personen, met name

en ten
gevolge van hun onwettige of precare administratieve toestand of hun precare sociale toestand door, met de bedoeling een abnormaal profijt te realiseren, een roerend goed, meer bepaald het pand gelegen te verhuren in omstandigheden die in strijd zijn met de menselijke waardigheid, zodanig dat de betrokken personen in feite geen andere echte en aanvaardbare keuze hadden dan zich te laten misbruiken. (LE55.L3.2087-08)

PRO MEMORIE

Bij vonnis van de rechtbank van eerste aanleg van Leuven van 23 maart 2010, uitgesproken bij verstek t.a.v. beide beklaagden, werden alle feiten, deze sub C thans strafbaar gesteld bij artikels 4.2.1, 6.1.1 en 6.1.3 van de VCRO, bewezen verklaard en werden beklaagden elk veroordeeld tot :

- een hoofdgevangenisstraf van 12 maanden;
- een bijdrage van 25 euro x 5,5 = 137,50 euro;
- een vergoeding van 25 euro;
- de kosten : 183,56 euro (hoofdelijk);

Werd verbeurd verklaard :

- de geldsom van 28.000,00 euro met toepassing van artikel 42,3° Sw. Als vermogensvoordeel dat rechtstreeks uit het misdrijf is verkregen;
- het pand, gelegen te _____, gekadaastreerd onder _____, eigendom van _____, met toepassing van artikel 433 terdecies Sw.;

Wat betreft de herstellvordering :

De vordering van de wooninspecteur tot herstel is ontvankelijk en gegrond ten overstaan van de beide beklaagden.

Dienvolgens, worden beide beklaagden veroordeeld:

- tot het uitvoeren van de gevorderde herstelmaatregel, strekkende tot de uitvoering van werken waardoor het pand voldoet aan de woonkwaliteitsnormen, m.n. het wegwerken van de gebreken aan het gebouw en de woning, en het onmiddellijk stopzetten van de verhuring en/of ter beschikking stelling van alle kamers, tenzij deze kamers terug in hun oorspronkelijke staat als woning worden gebracht, en deze woning voldoet aan de woonkwaliteitsnormen, en dit aan het pand, gelegen te _____, kadastraal gekend onder _____;
- de gebreken weg te werken binnen een termijn van 10 maanden na het in kracht van gewijsde treden van het vonnis en dit op straffe van het betalen van een dwangsom van 150,00 euro per dag vertraging in de uitvoering van voornelde herstelmaatregel, zonder dat een bijkomende termijn in de zin van artikel 1385 bis 4° lid Ger.Wb. wordt toegekend. De wooninspecteur wordt gemachtigd, voor het geval het herstel niet binnen de door de rechtbank gestelde termijn wordt uitgevoerd, ambtshalve in de uitvoering ervan te voorzien, waarbij voor recht wordt gezegd dat de wooninspecteur gerechtigd is de kosten te verhalen bij de beklaagden
- de verhuring van alle niet-conforme woongelegenheden onmiddellijk stop te zetten. Voor het geval de verhuring wordt verder gezet na een termijn van 6 maanden na het in kracht van gewijsde treden van het vonnis, worden beklaagden veroordeeld tot het betalen van een dwangsom van 2.500,00 euro per vastgestelde inbreuk

De rechtbank verklaart de herstelmaatregel tot slot uitvoerbaar.

De rechtbank zegt voor recht dat melding van dit vonnis zal gemaakt worden in de rand van de overschrijving van de dagvaarding op het eerste hypotheekkantoor van _____

De rechtbank zegt voor recht dat dit vonnis dient overgeschreven overeenkomstig art. 6.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en ingeschreven in het register van de vergunningen overeenkomstig art. 6.2.2 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Gezien de hogere beroepen ingesteld op :

- 12 augustus 2010 door de beklaagde en dit tegen alle beschikkingen op strafrechtelijk gebied;
- 12 augustus 2010 door het openbaar ministerie tegen de beklaagde

tegen een vonnis uitgesproken op verzet door de 18^{de} kamer van de correctionele rechtbank te Leuven d.d. 29 juli 2010

(tegen hogervermeld verstekvonnis waartegen opposante verzet aantekende uitsluitend betekend aan de procureur des Konings)

dat vaststelt dat het verstek aan de beklaagde te wijten was en verder als volgt beslist :

Spreekt de beklaagde vrij voor het feit onder tenlastelegging A.

Verklaart de overige feiten, deze sub C thans strafbaar gesteld bij artikels 4.2.1, 6.1.1 en 6.1.3 van de VCRO, bewezen en veroordeelt opposante uit hoofde van de feiten van de tenlasteleggingen B, C en D verenigd tot :

- een hoofdgevangenisstraf van 12 maanden met 3 jaar uitstel;
- een bijdrage van 25 euro x 5,5 = 137,50 euro;
- een vergoeding van 25 euro;
- de kosten : 239,25 euro (met inbegrip van deze van verzet);

Verklaart verbeurd :

- de geldsom van 28.000,00 euro met toepassing van artikel 42,3° Sw. Als vermogensvoordeel dat rechtstreeks uit het misdrijf is verkregen;
- het pand, gelegen te gekadastreerd onder eigendom van met toepassing van artikel 433 terdeclas Sw.;

Zegt voor recht dat melding van dit vonnis zal gemaakt worden in de rand van de overschrijving van de dagvaarding op het eerste hypotheekkantoor van :

Zegt voor recht dat dit vonnis dient overgeschreven overeenkomstig art. 6:2.1 van de VCRO en ingeschreven in het register van de vergunningen overeenkomstig a t 6.2.2 VCRO.

Gezien de hogere beroepen ingesteld op :

- 31 januari 2011 door de beklaagde en dit tegen alle beschikkingen op burgerlijk en strafrechtelijk gebied;
- 1 februari 2011 door het openbaar ministerie tegen de beklaagde

tegen een vonnis uitgesproken op verzet door de 18^{de} kamer van de correctionele rechtbank te Leuven d.d. 18 januari 2011

(tegen hogervermeld verstekvonnis dat werd betekend aan de beklaagde in persoon op 25 mei 2010 bij akte van gerechtsdeurwaarder

met standplaats te waartegen opposant verzet aantekende betekend aan de procureur des Konings en aan de Wooninspecteur op 9 augustus 2010)

dat vaststelt dat het verzet van de beklaagde laattijdig is en derhalve onontvankelijk en de beklaagde veroordeelt in de kosten (27,50 euro).

Gehoord het verslag van voorzitter Papen.

Gehoord het Openbaar Ministerie in zijn vordering.

Gehoord de eiser tot herstel in zijn middelen zoals door meester Muñiz ter zitting ontwikkeld.

Gehoord de beklagde _____ in zijn middelen van verdediging, zoals ter zitting ontwikkeld door meester Bosch.

Gezien de conclusies en stukken van de partijen.

De hogere beroepen werden regelmatig naar vorm en tijdig ingesteld.

De beklagde _____ is ter zitting van het hof waarop de zaak behandeld werd niet verschenen noch werd zij vertegenwoordigd, hoewel ze regelmatig werd opgeroepen.

Vooreerst stelt zich de vraag of het verzet van de beklagde onontvankelijk was, zoals de eerste rechter oordeelde, wegens laatlijdigheid.

Uit het voorgebrachte origineel van het betekeningsexploot d.d. 25 mei 2010 blijkt dat dit exploot aan de beklagde in persoon betekend zou zijn nu er vermeld staat aan "hemzelf", hetgeen door de beklagde betwist werd en wordt.

Het afschrift, zoals bijgebracht door de beklagde zelf, vertoont enige discrepantie met het origineel nu:

- hierop niet het woordje "NIET" bij de vermelding "zodat ik het afschrift, waarvoor niet getekend werd voor ontvangst, "NIET" heb achtergelaten" voorkomt;
- het woordje "hemzelf", dat er volgens de deurwaarder op vermeld staat, geenszins leesbaar is.

Conform artikel 45 Ger.W. moet het afschrift van het exploot op straffe van nietigheid, alle vermeldingen van het origineel bevatten en door de gerechtsdeurwaarder getekend zijn.

De rechter kan echter een proceshandeling alleen dan nietig verklaren, indien het aangeklaagde verzuim of de aangeklaagde onregelmatigheid de belangen schaadt van de partij die de exceptie opwerpt (art. 861 Ger.W.).

Ten onrechte stelt de beklagde _____ bij conclusie dat hij geenszins dit belang moet aantonen. Het staat vast dat de nietigheid wegens de onregelmatigheid die volgt uit de niet-overeenstemming van het afschrift van het exploot met het origineel niet tot de in art. 862 §1 Ger.W. opgesomde nietigheden behoort, waarop de regel van artikel 861 niet van toepassing is (zie Cass. 17 januari 1984, Arr. Cass. 1983-84, 557).

Het hof is van oordeel dat de beklaagde wel degelijk belang heeft bij het inroepen van de voormelde discrepanties tussen het origineel en afschrift nu het afschrift een controlemiddel is van het origineel en, gelet op de niet-conforme vermeldingen in het afschrift, uit de voorgebrachte stukken geenszins blijkt dat er inzake een overeenkomst is tussen deze twee documenten, hetgeen de stelling van de beklaagde, meer bepaald dat het document hem niet ter hand werd gesteld, niet van elke geloofwaardigheid ontbloot.

Het hof houdt daarbij geen enkele rekening met de getuigenis zoals afgelegd door de ondertekenende gerechtsdeurwaarder voor de eerste rechter, nu het hof van mening is dat dergelijke discrepantie, met de daaraan hangende eventuele nietigheid, niet kan gezuiverd worden door de auteur van de discrepantie, inzake de gerechtsdeurwaarder, te horen. De op het afschrift aangebrachte vermeldingen dienen leesbaar te zijn teneinde de toepasselijkheid van art. 45 Ger.W. te kunnen nagaan.

Derhalve is de betekeningsakte d.d. 25 mei 2010 wel dagelijk nietig en kan er, voor het berekenen van de tijdigheid van het verzet door beklaagde geen rekening mee gehouden worden.

Het hof besluit dan ook tot de tijdigheid van verzet, bij gebreke aan bewijs dat deze beklaagde kennis kreeg van enige betekening van het verstekvonnis.

Het verstek was aan de beklaagde te wijten.

De dagvaarding, betekend aan de respectievelijke beklaagden op 16 september 2009 en 30 september 2009, werd overgeschreven op het hypotheekkantoor op 21 september 2009.

Op strafrechtelijk gebied

Terecht oordeelde de eerste rechter dat in casu duidelijk kamers werden ter beschikking gesteld zodat geen toepassing wordt gemaakt van de Vlaamse Wooncode zoals ten laste gelegd onder tenlastelegging sub A) en hier duidelijk de wettelijk bepalingen van het Decreet van 4 februari 1997 houdende kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers van toepassing zijn.

De strafvordering met betrekking tot de tenlastelegging sub B is, wat het niet beschikken over een conformiteitsattest betreft, niet ontvankelijk nu dit aspect, dat vroeger strafbaar was gesteld bij art. 10 e.v. van het Kamerdecreet, door het Wijzigingsdecreet d.d. 7 juli 2008 houdende wijziging van het Kamerdecreet geschrapt werd wat de strafbaarstelling ervan betreft.

De materiële feit van de inbreuk van de tenlastelegging sub B is voor het overige wel bewezen gebleven na onderzoek van de zaak door het hof.

Uit de vaststellingen door de bevoegde personen, vastgelegd in het aanvankelijk proces-verbaal d.d. 30 mei 2008 (en de daarbij gevoegde foto's), blijkt duidelijk dat de kwestieuze woning qua kwaliteitsnormen niet voldeed aan art. 4, 6 en 7 van het decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers (hierna Kamerdecreet genoemd) waarop de kamers ongeschikt bevonden werden wegens ernstige veiligheidsrisico's (zoals elektrocutie- en brandgevaar) en de woning onbewoonbaar verklaard werd.

De constitutieve elementen van dit misdrijf zijn inzake verenigd.

Er werden inzake verschillende kamers verhuurd, rechtstreeks of via een tussenpersoon, met het oog op bewoning, die niet voldoen aan de woonkwaliteitsnormen zoals bepaald in art. 4, 6 en 7 van het Kamerdecreet.

In de eerste kamer was sprake van 152 strafpunten, in de tweede 146 strafpunten en in de derde kamer 149 strafpunten (zie aanvankelijk proces-verbaal van 30 mei 2008), daar waar elke schending van de kwaliteitsnormen, overeenkomend met één strafpunt, (overeenkomende met één gebrek) reeds strafbaar is.

De bewering dat, zoals beklagde _____ opwerpt, de woning op het ogenblik van de aankoop in 2000 en bij de aanvang van het verhuren in goede staat zou geweest zijn, doet geen afbreuk aan de vaststellingen zoals gedaan in voormeld aanvankelijk proces-verbaal noch aan de strafbaarheid van deze feiten.

De toepasselijke wet legt de aansprakelijkheid voor het naleven van de kwaliteitsnormen van de woning en verhuurde kamers bij de verhuurder en niet bij de huurders, zodat de beklagden hun strafrechtelijke aansprakelijkheid niet kunnen afwimpelen door de verantwoordelijkheid van het gebrek aan de kwaliteitsnormen bij de huurders te leggen.

Het hof wijst tevens op het feit dat de vastgestelde gebreken (zie opsomming aanvankelijk proces-verbaal) van die aard zijn dat zij zeker niet ontstaan zijn op enkele jaren tijd door enkel gebruik door de huurders maar dat zij duidelijk een structureel probleem in de woning betroffen.

Het staat vast dat dit feit de beklagden _____ en _____ materieel toerekenbaar is. Deze toerekenbaarheid is een wettelijke zoals voorzien in artikel 17 van het kamerdecreet.

Het Kamerdecreet bepaalt uitdrukkelijk in artikel 17 dat gestraft wordt: de verhuurder, de eventuele onderverhuurder of diegene die het goed ter beschikking stelt.

In art. 2, 10^o wordt verduidelijkt wie "verhuurder" is : meer bepaald elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die als eigenaar, mede-eigenaar,

vruchtgebruiker, erfpachter, opstalhouder of lasthebber een kamerwoning of kamer, een studenten- of studentengemeenschapshuis of een studentenkamer verhuurt of ter beschikking stelt tegen betaling of om niet.

De verhuurder en eigenaar van het onroerend goed was de , waarvan de beide beklaagden zaakvoerders waren in de periode van de tenlasteleggingen.

Uit het stuk 4, zoals voorgebracht door beklagde blijkt dat hij dit gebleven is tot aan zijn ontslag op 10 augustus 2009, dit is tot na de periode van de tenlasteleggingen.

Inzake waren beide beklaagden, in de periode van de tenlastelegging statutair zaakvoerder zodat zij konden handelen in naam en voor rekening van de vennootschap zodat zij beiden "lasthebber" waren in de zin van voormeld artikel.

De beklagde heeft de huurvereenkomsten van de kwestieuze woning ondertekend als vertegenwoordiger van de vennootschap en heeft dus handelingen gesteld in naam en voor rekening van de lastgever.

Het feit dat het de beklagde was die de vertegenwoordigde bij het ondertekenen van de huurcontracten, doet geen afbreuk aan het feit dat de beklagde ook als lasthebber inzake aanzien wordt, nu hij ook in naam van en voor rekening van de vennootschap kon handelen nu hij daartoe de nodige beslissingsbevoegdheid had.

Ook het moreel element is aanwezig in hoofde van beide beklaagden.

De beklagde is zelf huurgelden cash ter plaatse gaan ophalen en heeft zich aldus ter plaatse wel degelijk vergewist van de erbarmelijke situatie die aldus een inbreuk uitmaakte in haren hoofde. Zij heeft aldus de kamers doelbewust verhuurd terwijl zij wist dat deze dergelijke gebreken vertoonden.

De beklagde voert aan dat hij niet op de hoogte was van deze gebreken van de kamers maar dit doet geen afbreuk aan zijn schuld, nu inzake onachtzaamheid in zijn hoofde bestond, hetgeen voldoende is als moreel element, die eruit bestond dat hij een gebrek aan voorzorg of onvoorzichtigheid aan de dag heeft gelegd door nagelaten te hebben te controleren of de kamers voldeden aan de woonkwaliteitsnormen en dus of zij verhuurd mochten worden.

Daarenboven is het hof ervan overtuigd dat deze beklagde wel degelijk op de hoogte was dat deze woning, zich in erbarmelijke toestand bevindend, aan verschillende mensen (hij noemt ze Indiërs) verhuurd werd zodat hij wel degelijk wifens en wetens gehandeld heeft.

Het feit van de tenlastelegging sub C is op heden omschreven in art. 4.2.1.7° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna VCRO genoemd), en strafbaar gesteld bij art. 6.1.1.1° van dezelfde VCRO.

Ook deze inbreuk is, na onderzoek van de zaak door het hof bewezen gebleven na onderzoek van de zaak door het hof.

Ook al werd de woning slechts aan één hoofdhuurder verhuurd, zoals voorgehouden door de beklaagde , dan nog dienden zij op de hoogte te zijn dat dit niet het geval was en er meer mensen in de woning gehuisvest waren (volgens het aanvankelijk proces-verbaal d.d. 30 mei 2008 werden 10 personen aangetroffen) dan het maximumaantal zoals vermeld in art. 14 van de huurovereenkomst, namelijk zes personen.

De beklaagde verklaarde zelf dat ze de huurders betrappt heeft, toen ze de huur ging afhalen aan de deur, dat ze het huurcontract niet naleefden en ze verwijst daarvoor naar het feit dat volgens het huurcontract er maximum 6 personen in de woning mochten verblijven. Ze verklaarde ook dat ze "op de hoogte was van de toestand waarin de mensen woonden".

Het hof is overtuigd dat ook de beklaagde van deze situatie op de hoogte moet geweest zijn. Het feit dat zijn zus het goed wilde aankopen om te verhuren aan Indiërs doet niets af aan zijn schuld.

Het staat vast dat de beklaagden, voor de wijziging van de eengezinswoning naar een kamerwoning, het aantal woon-gelegenheden hebben gewijzigd en daarvoor een voorafgaande stedenbouwkundige vergunning nodig hadden conform art. 4.2.1.7° VCRO, waarover zij echter niet beschikten.

Ook het feit van de tenlastelegging sub D, het misdrijf van huisjesmelkerij, is in hoofde van beide beklaagden bewezen gebleven na onderzoek van de zaak door het hof.

Ook van dlt misdrijf zijn de constitutieve elementen verenigd in hoofde van beide beklaagden.

Uit de vaststellingen van het strafonderzoek is gebleken dat de tien personen, aangetroffen in het kwestieuze pand, allemaal illegaal in België verbleven, waardoor zij zich duidelijk in een kwetsbare positie bevonden.

De beklaagden hebben misbruik gemaakt van de kwetsbare positie van deze personen.

Door hun illegaliteit bevonden deze personen zich duidelijk in een preciaire, onwettige administratieve toestand en bovendien in een fragiele sociale situatie.

De verhuring van de kamers geschiedde duidelijk in omstandigheden die in strijd zijn met de menselijke waardigheid, zoals duidelijk blijkt uit het aanvankelijk proces-verbaal en de daarbij gevoegde foto's; zodanig dat de betrokken personen in feite geen andere echte en aanvaardbare keuze hadden dan zich te laten misbrulken.

De door de illegalen maandelijks betaalde huurprijs van 500 euro was in hoofde van de beklaagden een abnormaal profijt nu het verhuren van een woning, zich in dergelijke erbarmelijke omstandigheden bevindend dat deze onbewoonbaar werd verklaard, in wezen reeds op zich een abnormaal profijt uitmaakt, zeker nu deze woning (met de kamers) niet verhuurbaar meer was op de reguliere woningmarkt.

De bewezen misdrijven sub B, zoals beperkt, sub C en sub D, zijn in hoofde van elk van de beklaagden de opeenvolgende en voortgezette uitvoering van een zelfde misdadig opzet geweest.

De door de eerste rechter (bij vonnis d.d. 29 juli 2010) aan opgelegde straf is aangepast rekening houdend met de ernst en zwaarwichtigheid van de bewezen misdrijven en de persoonlijkheid van deze beklaagde die duidelijk behept is met een gebrek aan respect voor de stedenbouwkundige- als de minimum huisvestingsnormen.

Ook aan dient een gevangenisstraf opgelegd te worden, die bepaald wordt op TIEN MAANDEN, enigszins minder dan deze opgelegd in hoofde van nu zij blijkbaar actiever betrokken was bij het verhuren van de kwestieuze woning dan haar broer, en eveneens rekening houdend met de ernst en zwaarwichtigheid van de bewezen misdrijven en de persoonlijkheid van deze beklaagde die duidelijk behept is met een gebrek aan respect voor de stedenbouwkundige- als de minimum huisvestingsnormen.

Rekening houdend met het blanco strafregister van beide beklaagden kan hen een uitstel van tenuitvoerlegging van dit arrest worden toegekend voor wat betreft de opgelegde hoofdgevangenisstraf en voor de bevolen verbeurdverklaring van het kwestieuze pand voor een duur van VIJF JAAR nu de feiten niet van die aard schijnen te zijn dat zij gestraft moeten worden met een hoofdgevangenisstraf van meer dan vijf jaar of een zwaardere straf.

Door het uitstel van tenuitvoerlegging van dit arrest wat de verbeurdverklaring betreft van het pand wordt het eigendomsrecht (nog) niet overgedragen en hebben de beklaagden de mogelijkheid zich in de regel te zetten met de herstellvordering van de wooninspecteur zoals hierna bevolen en wordt de zwaarte van de straf, zoals opgelegd aan de beklaagden, enigszins gematigd.

Beide beklaagden dienen veroordeeld te worden tot betaling van een bijdrage van 25 euro, gebracht op 137,50 euro, gelet op de devolutieve werking van het verzet.

Hetzelfde geldt voor de op te leggen vergoeding die bepaald blijft op 25 euro.

Alle kosten werden gemaakt ter opsporing en vervolging van de bewezen gebleven misdrijven.

Terecht heeft de eerste rechter de verplichte verbeurdverklaring uitgesproken met betrekking tot het pand gelegen aan de te
kadastraal gekend onder Dit dient
te geschieden op grond van art. 433terdecies Sw. juncto art. 42.1 Sw.

Ook de vermogensvoordelen rechtstreeks voortkomend uit het misdrijf, zijnde de ontvangen huurgelden bepaald op 28.000 euro, dienen inzake verbeurd verklaard te worden conform art. 42, 3° Sw. nu de wettelijke voorwaarden daartoe verenigd zijn en de feiten dermate ernstig zijn en zoals hierboven gezegd, de beklaagden gebrek aan respect voor de huisvestingsnormen betoonden maar ook gebrek aan respect voor de medemens door de gepleegde uitbuiting.

Wat de vordering van de Wooninspecteur betreft

Vooreerst merkt het hof op dat het door bestreden vonnis d.d. 29
juli 2010 enkel het strafrechtelijk luik betreft, en niet de vordering van de Wooninspecteur en dit gelet op de devolutieve werking van het verzet, door haar aangetekend enkel op strafrechtelijk gebied tegen het verstekvonnis d.d. 23 maart 2010.

Het hof doet derhalve nog enkel uitspraak over deze vordering, in zoverre gericht tegen beklagde

De oorspronkelijke herstellvordering werd op 6 augustus 2008 aan de procureur des Konings van Leuven gericht.

Deze vordering was tweeledig: enerzijds de gebreken wegwerken en anderzijds het onmiddellijk stopzetten van het verhuren en/of terbeschikkingstelling van de kamers, tenzij deze kamers terug in hun oorspronkelijke vergunde staat als woning worden gebracht en deze woning voldoet aan de woonkwaliteitsnormen.

Deze herstellvordering is uitdrukkelijk gemotiveerd vanuit het oogpunt van de elementaire veiligheids-, -gezondheids- en kwaliteitsvereisten vermeld in artikelen 4, 6, 7 en 8.

Deze vordering bevat op de pagina's 4 tot en met 7 de gebreken op basis waarvan het herstel wordt gevorderd, zoals wettelijk vereist wordt.

De beklagde is schuldig bevonden aan zowel een stedenbouwkundige inbreuk, zoals uiteengezet onder tenlastelegging sub C namelijk het wederrechtelijk gebruik van een eengezinswoning, als aan een inbreuk op het Kamerdecreet zoals omschreven onder tenlastelegging B.

Vooreerst werpt de beklagde in conclusie op dat het onroerend goed verkocht werd en de nieuwe eigenaars een hotel op het onroerend goed gingen oprichten.

Uit geen enkel element blijkt dat het onroerend goed verkocht werd noch dat deze verkoop plaatsvond vóór de overschrijving van de voormelde dagvaarding op het hypotheekkantoor op 21 september 2009, wat deze herstellvordering tegenstelbaar maakte aan eventuele latere kopers van het goed.

Dit element, dat het onroerend goed verkocht zou zijn, doet geen afbreuk aan de gegrondheid van deze herstellvordering nu zij "in rem" geldt en zeker tegenstelbaar zal zijn aan eventuele latere (na de overschrijving op het hypotheekkantoor) kopers.

Terecht vordert de Wooninspecteur bij toepassing van art. 17 bis §1 van het Kamerdecreet, zoals gewijzigd bij decreet van 29 april 2011, een gewijzigde herstellvordering, meer bepaald dat als het hof vaststelt dat het goed niet in aanmerking komt voor werken, zij de overtreder beveelt om er een andere bestemming aan te geven overeenkomstig de bepalingen van de Vlaamse Codex Rulmtelijke Ordening van 15 mei 2009 of om het te slopen (tenzij het verboden is op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen, wat inzake niet het geval blijkt te zijn).

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, gaat het hof in 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.

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 gevraagde stopzetting van de verhuring/terbeschikkingstelling.

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 beklaagde 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 BIJ VERSTEK t.a.v. de beklaagde
TEGENSPRAAK t.a.v. de overige partijen;**

en NA

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;
- 186, 210, 211 en 211bis van het Wetboek van Strafvordering;
- 42,1° en 42,3° van het Strafwetboek;
- 84 van de Hypotheekwet;

Verklaart de hogere beroepen ontvankelijk;

Op strafrechtelijk gebied:

Bevestigt het bestreden vonnis d.d. 29 juli 2010 voor beklaagde mits deze wijzigingen dat :

- de strafvordering van tenlastelegging sub B, wat betreft het conformiteitsattest, niet ontvankelijk is;
- de straf wordt opgelegd voor de bewezen misdrijven sub B, zoals beperkt, C en D verenigd;
- met eenparige stemmen, de duur van het opgelegde uitstel wordt gebracht op VIJF JAAR;
- voornoemd uitstel ook wordt uitgebreid op de bevolen verbeurdverklaring van het pand;

Doet het bestreden vonnis d.d. 18 januari 2011 voor beklaagde teniet en opnieuw rechtsprekend:

Verklaart het verzet van de beklaagde ontvankelijk;

Verklaart de strafvordering van tenlastelegging sub B, wat betreft het conformiteitsattest, niet ontvankelijk;

Veroordeelt de beklaagde voor de bewezen misdrijven sub B, zoals beperkt, C en D verenigd tot een hoofdgevangenisstraf van TIEN MAANDEN;

Verklaart verbeurd lastens beklaagde :

1. de geldsom van 28.000 euro;

2. het pand gelegen aan de te kadastraal gekend onder ;

Zegt dat de tenuitvoerlegging van huidig arrest, voor wat betreft de hoofdgevangenisstraf en de bevolen verbeurdverklaring van het pand, wordt uitgesteld voor een duur van VIJF JAAR;

Veroordeelt de beklaagde tot een bijdrage van 25 euro gebracht op 137,50 euro; Legt hem een vergoeding op van 25 euro;

Veroordeelt hem in de kosten van eerste aanleg begroot op 183,56 euro (verstekvonnis) en op 27,50 euro (verzetvonnis);

Veroordeelt beide beklaagden in de kosten van hoger beroep begroot op 208,16 euro;

Wat de vordering van de Wooninspecteur betreft

Doet het bestreden vonnis d.d.18 januari 2011 voor beklagde teniet en opnieuw rechtsprekend :

Beveelt aan beklagde het pand gelegen aan de kadastraal gekend onder binnen een termijn van TIEN MAANDEN vanaf de dag waarop dit arrest in kracht van gewijsde zal treden, 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, decretaire of reglementaire bepalingen, onder verbeurte van een dwangsom van 150 euro per dag vertraging;

Beveelt dat, voor het geval dat door de beklagde de herstelmaatregel niet binnen de door het hof gestelde termijn wordt 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 stopzetting van de verhuring en/of terbeschikkingstelling binnen een termijn van ZES MAANDEN vanaf de dag waarop dit arrest in kracht van gewijsde zal treden onder verbeurte van een dwangsom van 2.500 euro per dag vertraging;

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

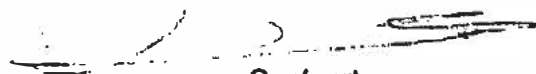
Aldus uitgesproken in openbare terechtzitting van 20 maart 2012, waar aanwezig waren :

- mevrouw A. Papen,
- mevrouw C. Vanderkerken,
- de heer Ph. Soetaert,
- de heer M. Verbeelen,
- de heer Th. Gilloen,

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



Gilloen



Soetaert



Vanderkerken



Papen