

Arrestnummer C11135/2012
Repertoriumnummer 2012/2932
Datum van uitspraak 20 juni 2012
Rolnummer 2011/CO/1076
Notitienummer parket-generaal 2011/PGA/4564 2011/VJ11/1097

Hof van beroep Antwerpen

12e kamer
correctionele zaken

Arrest

2011/PGA/4564 - 2011/VJ11/1097

Het **OPENBAAR MINISTERIE**

en

De WOONINSPECTEUR - wooninspectie Antwerpen
2018 Antwerpen, Lange Kievitstraat 111-113 bus 55.

eiser tot herstel

ter zitting d.d. 04.01.2012 vertegenwoordigd door: Mr.
Johan Claes, advocaat bij de balie van Antwerpen en ter
zitting d.d. 25.04.2012 afwezig

tegen:

1.
geboren te op
projectleider,
wonende te
van BELGISCHE NATIONALITEIT;

beklaagde

2.
geboren te op
bediende,
wonende te
van BELGISCHE NATIONALITEIT

beklaagde

beide beklaagden zowel op de zitting d.d. 04.01.2012 als
op de zitting d.d. 25.04.2012 aanwezig en bijgestaan
door mr. Ria Hens, advocaat bij de balie van Antwerpen

1. Ten laste gelegde feiten

Te van 1 januari 2007 tot 16 september 2009

Bij inbreuk op artikel 20 §1 van het Decreet van 15 juli 1997 houdende
de Vlaamse wooncode, gewijzigd zijnde bij artikel 6 van het Decreet van
19 maart 2004, bij artikel 20 van het Decreet van 7 mei 2004 en bij
artikel 8 van het Decreet van 7 juli 2006, in werking getreden bij artikel
4 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 19 juli 2007 (B.S. 30

augustus 2007), rechtstreeks of via een tussenpersoon een woning, die niet voldoet aan de vereisten van artikel 5, te hebben verhuurd of ter beschikking te hebben gesteld met het oog op bewoning, als verhuurder, onderverhuurder of als degene die de woning ter beschikking stelt, namelijk aan de [] kadastraal

[] , toebehorend aan [] geboren te []
[] op [] en [] geboren te [] op []

Gezien de overschrijving van de dagvaarding ten kantore van hypotheekbewaring te [] d.d. 23 augustus 2010, nr. [] -

het onroerend goed toebehorend aan [] en []
[] krachtens een akte van aankoop, ontvangen op [] door
notaris [] , notaris te []

2. Bestreden beslissing

Er werd hoger beroep ingesteld:

- op 20 september 2011 door de beide beklagden tegen al de beschikkingen te hunnen laste
- op 21 september 2011 door het Openbaar Ministerie tegen al de beschikkingen op strafgebied tegen de beide beklagden

tegen het vonnis, op tegenspraak gewezen op 7 september 2011 door de correctionele rechtbank van Mechelen, kamer 11, waarbij beslist werd:

...

1. herkwalificatie

De rechtbank stelt vast dat het feit voorwerp van de enige betichting dient te worden heromschreven als volgt:

Te [] van 1 januari 2007 tot 16 september 2009:

Bij inbreuk op artikel 17 van het Decreet van 4 februari 1997, zoals gewijzigd door het Decreet van 24 maart 2006, thans gewijzigd door het decreet van 7 juli 2006 houdende wijziging van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting van 1996, van het decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor de kamers en studentenkamers en van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, wat betreft de versterking van het instrumentarium woonkwaliteitsbewaking, een kamerwoning of kamer verhuurd te hebben aan de [] te []

kadastraal:
toeberehend aan , geboren te op en
, geboren te op

...

Zegt dat eerste beklagde schuldig is aan de hem ten laste gelegde feiten zoals heromschreven.

Gelast voor de eerste beklagde de opschorting van de uitspraak van de veroordeling voor een periode van drie jaar.

Veroordeelt tweede beklagde voor de tenlastelegging zoals heromschreven tot een gevangenisstraf van ZES MAANDEN en een geldboete van 500,00 euro, verhoogd met 45 decimen en aldus gebracht op 2.750,00 euro of een vervangende gevangenisstraf van twee maanden ingevolge art. 40 SWB.

Beveelt dat de tenuitvoerlegging van dit vonnis gedurende drie jaar zal worden uitgesteld wat betreft de hoofdgevangenisstraf en de geldboete.

Veroordeelt eerste en tweede beklagde ieder tot de helft van de kosten van de strafvordering, belopende tot heden: 173,42 euro.

Veroordeelt elke beklagde tot betaling van de vaste vergoeding voor beheerskosten in strafzaken van € 25,00. Deze vaste vergoeding dient thans te worden begroot op € 31,28.

Verplicht tweede beklagde bovendien tot betaling van een bijdrage van 25 euro + 45 decimen = 137,50 euro tot de financiering van het Bijzonder Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke geweldsdaden en aan de occasionele redders.

De verbeurdverklaring

verklaart verbeurd lastens de beide beklagden bij toepassing van art. 42.3° en 43bis SWB:

€ 38.400 conform de schriftelijke vordering van het openbaar ministerie.

BEOORDELING OP BURGERLIJK GEBIED:

De Herstelvordering van de Vlaamse wooninspecteur

De rechtbank stelt vast dat er afstand van herstellvordering werd gedaan ter terechtzitting d.d. 15 juni 2011.

Houdt de burgerlijke belangen ambtshalve aan.

3. Rechtspleging voor het hof

De zaak werd behandeld op de openbare zittingen van 4 januari 2012 en 25 april 2012.

Het hof heeft hierbij gehoord:

- de heer voorzitter in zijn verslag
- het Openbaar Ministerie in zijn uiteenzetting van de zaak en in zijn vordering
- de eiser tot herstel ter zitting d.d. 04.01.2012 in zijn middelen, ontwikkeld door zijn raadsman, voornoemd,
- de eerste beklaagde in persoon en beide beklaagden in hun middelen van verdediging ontwikkeld door hun raadsman, voornoemd.

De neergelegde conclusies en stukken werden in het beraad betrokken.

4. Beoordeling

4.1. Ontvankelijkheid van de hogere beroepen

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

4.2. Ontvankelijkheid van de strafvordering

Beklaagden houden in hun beroepsconclusie voor dat de dagvaarding (en de strafvordering) onontvankelijk is, om reden dat er geen overschrijving van de dagvaarding zou zijn gebeurd voor een inbreuk op art. 17 van het Kamerdecreet d.d. 04.02.1997.

Het hof stelt vast dat de dagvaarding d.d. 19.08.2010 op 23.08.2010 werd overgeschreven ten kantore van hypotheekbewaring te onder nr.

Het feit dat in het bevel tot dagvaarding de feiten (voorlopig) werden gekwalificeerd als een inbreuk op art. 20 §1 van de Vlaamse Wooncode (decreet d.d. 15.07.1997), doet geen afbreuk aan de vaststelling dat er werd voldaan aan de wettelijk voorgeschreven publiciteitsvereiste.

De beklaagden werden hiervan in kennis gesteld en hebben de gelegenheid gekregen hun verweermiddelen desbetreffend naar voren te brengen.

4.4. Motivering ten gronde

4.4.1. Op strafrechtelijk gebied

1. Na nieuw onderzoek ter terechtzitting door het hof, en door de stukken van het dossier, is de schuld van de beide beklaagden aan de hen ten laste gelegde feiten zoals hiervoor omschreven en aangevuld bewezen gebleven.

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

2. Beklaagden stellen dat zij zich voor de eerste rechter niet hebben kunnen verdedigen op de herkwalificatie van de feiten naar een inbreuk op Kamerdecreet d.d. 04.02.1997.

Uit de inhoud van het bestreden vonnis d.d. 07.09.2011 blijkt echter dat de beklaagden wel degelijk ter terechtzitting werden verwittigd van deze herkwalificatie, en dat zij zich hierop hebben verdedigd.

Op basis van de inhoud van het strafdossier, waarin zich een technisch verslag bevindt dat werd opgesteld in uitvoering van het decreet van 04.02.1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers en waarin zich tevens een herstellvordering d.d. 10.08.2010 bevond eveneens opgesteld in toepassing van art. 17bis van hetzelfde Kamerdecreet d.d. 04.02.1997, konden beklaagden zich alleszins aan een mogelijke herkwalificatie naar een inbreuk tegen dit Kamerdecreet verwachten.

Alleszins hebben beklaagden in graad van hoger beroep ruimschoots de gelegenheid gekregen om zich op deze herkwalificatie te verdedigen.

De rechten van verdediging van beklaagden zijn niet geschonden.

3. Uit de inhoud van het aanvankelijk proces-verbaal d.d. 02.04.2010 blijkt dat de wooninspecteur op vraag van de Lokale Politie op 05.08.2009 een controle heeft uitgevoerd in het pand gelegen aan de te (stuk 132), vermits er een vermoeden bestond dat er in het pand woongelegenheden ter beschikking werden

gesteld die niet voldeden aan de vereisten conform het Kamerdecreet en/of de Vlaamse Wooncode.

Er bestonden derhalve wel degelijk voldoende aanwijzingen in de zin van art. 21 van het decreet van 04.02.1997.

Bovendien werd door de ter plaatse aangetroffen bewoners schriftelijke toestemming verleend tot betreding van het pand (stukken 119 en 120).

De vaststellingen gedaan in het PV van 02.04.2010 en de bijgevoegde technische verslagen zijn wettig.

4. In strijd met de inhoud van het strafdossier, in het bijzonder de voorgelegde huurovereenkomsten (stukken 36 en 44), houden beklaagden voor dat zij het betreffende pand als 1 geheel hebben verhuurd aan één persoon, en niet als afzonderlijke kamers, en dat zij zelfs niet op de hoogte waren van de opdeling van hun pand in afzonderlijke kamers.

De huurovereenkomst die van toepassing was tijdens de thans weerhouden incriminatieperiode, zijnde de huurovereenkomst met mevrouw d.d. 20.12.2006 (stuk 36), bepaalt uitdrukkelijk dat het voorwerp van de huurovereenkomst "de kamers in de woning" betreft (art. 1), hetgeen ten overvloede wordt bevestigd door de inhoud van art. 15 van deze huurovereenkomst ("komt er in de woning waarin het gehuurde zich bevindt een kamer leeg, dan...").

Beklaagden kunnen zich geenszins verschuilen achter de bewering dat zij het pand hadden verhuurd als geheel aan één huurder, dat zij niet op de hoogte waren van de opdeling van het pand in afzonderlijke kamers, en dat zij evenmin op de hoogte waren van de gebreken aan het pand.

Met betrekking tot de feiten zoals thans omschreven is geen bijzonder opzet vereist en volstaat het dat beklaagden als eigenaar/verhuurder kennis moesten hebben van de opdeling van het gebouw in afzonderlijke kamers en van de gebreken.

De gebreken zijn immers aan het pand inherente gebreken waarvoor de eigenaar dient in te staan omdat hij erop dient toe te zien dat zijn pand in orde blijft. Beklaagden kunnen zich er dan ook niet op beroepen dat zij geen kennis hadden van de opdeling in kamers en van de gebreken. Beklaagden moesten als goede eigenaar kennis hebben van de gebrekkige toestand van het verhuurde pand en zij hebben desondanks wetens en willens verhuurd.

5. In hun beroepsconclusie trachten beklagden verwarring te zaaien over de aard van de gedane vaststellingen in hun pand, meer bepaald vaststellingen op basis van de regelgeving inzake het Woondecreet, dan wel vaststellingen op basis van de regelgeving inzake het Kamerdecreet.

Beklaagden verwijzen in hun conclusie zowel naar de vaststellingen d.d. 05.08.2009, als naar de vaststellingen d.d. 26.04.2010.

Gelet op de beperking van de incriminatieperiode tot de periode van 05.08.2009 tot 16.09.2009, zijn enkel de vaststellingen d.d. 05.08.2009 relevant. De vaststellingen d.d. 26.04.2010 geven enkel de toestand weer zoals deze was ruim na het einde van de voorziene incriminatieperiode, en deze vaststellingen kaderen overigens in de administratieve procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring van de kamers.

Het hof stelt vast dat de technische verslagen van de gemeenschappelijke functies en van de individuele kamers, dewelke gevoegd zijn als bijlagen 5, 7, 9, 11 en 13 van het aanvankelijk proces-verbaal d.d. 02.04.2010 (stuk 134) zijn opgesteld in het kader van inbreuken tegen het Kamerdecreet d.d. 04.02.1997. Dit wordt overigens niet betwist door beklagden, en zelfs uitdrukkelijk erkend in hun beroepsconclusie op blz. 4 onderaan en op blz. 9 bovenaan.

Uit de vaststellingen van de wooninspecteur, en in het bijzonder uit het vastgestelde feitelijk gebruik van de kamerwoningen door de huurders, blijkt duidelijk dat het handelt om kamerverhuring. In het pand bevinden zich op het gelijkvloers 2 gemeenschappelijke badkamers waarvan 1 met 1 toilet, op de eerste verdieping 1 gemeenschappelijke keuken en 1 gemeenschappelijk toilet. De watermeter en de elektriciteitsmeter bevinden zich respectievelijk in de berging onder de trap en in de berging op het gelijkvloers vooraan.

Op grond van art. 2,3^o van het Kamerdecreet d.d. 04.02.1997, wordt in dit decreet onder de term 'kamer' verstaan: een woning waarin één of meer van de volgende voorzieningen ontbreken:

- wc,
- bad of douche,
- kookgelegenheid,

en waarvan de bewoners voor deze voorzieningen afhankelijk zijn van de gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woning deel uitmaakt.

Uit de vaststellingen van de wooninspecteur en uit de technische vaststellingen per individuele kamer blijkt dat geen enkele van de 4 individuele kamers zowel een eigen wc, bad of douche én kookgelegenheid op de kamer heeft. De bewoners van de kamers zijn hiervoor aangewezen op de gemeenschappelijke badkamers, toilet en keuken.

De technische vaststellingen d.d. 05.08.2009 werden derhalve correct uitgevoerd op basis van de regelgeving inzake inbreuken tegen het Kamerdecreet d.d. 04.02.1997, zijnde inbreuken waarvoor beklagden na de herkwalificatie worden vervolgd.

Uit deze objectieve vaststellingen van de wooninspecteur en uit de technische vaststellingen per individuele kamer d.d. 05.08.2009 blijkt ontegensprekelijk dat deze ruimten niet voldeden aan de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers. De 4 kamers werden ongeschikt en onbewoonbaar verklaard. Het hof verwijst terzake naar de gedetailleerde inhoud van het aanvankelijk proces-verbaal d.d. 02.04.2010 (stuk 134), naar de gevoegde foto's en naar de technische vaststellingen per individuele kamer (stukken 82, 75, 68 en 62), waaruit genoegzaam de vochtproblemen, het elektrocutiegevaar, de sanitaire en andere gebreken blijken.

In zijn verklaring d.d. 16.09.2009 (stuk 45) heeft eerste beklagde de vastgestelde gebreken samen met de wooninspecteur overlopen, en heeft hij verklaard deze gebreken zo snel mogelijk te zullen herstellen, hetgeen een impliciete doch zekere erkenning inhoudt van het bestaan van deze gebreken. Bij zijn e-mail d.d. 29.09.2009 (stuk 10) liet eerste beklagde aan de wooninspecteur weten dat hij de herstellingen heeft uitgevoerd, en voegde hij foto's van deze herstellingen in bijlage.

Alle argumenten van beklagden in verband met de na deze incriminatieperiode gevoerde administratieve procedure tegen de ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring en in verband met de tweede technische controle d.d. 26.04.2010 zijn in het kader van de beoordeling van de thans weerhouden feiten irrelevant.

Gelet op het aantal gebreken en de aard van de gebreken moesten beklagden weten dat deze kamers niet voldeden aan de kwaliteits- en veiligheidsnormen zoals vereist door het decreet van 4 februari 1997.

Er dient niet te worden onderzocht of de huurders nu al dan niet hun hoofdverblijfplaats hebben in het pand om onder toepassing van het

Kamerdecreet van 4.02.1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers te vallen.

Op basis van deze objectieve elementen zijn de geherkwalificeerde feiten genoegzaam bewezen in de thans voorziene incriminatieperiode van 05.08.2009 tot 16.09.2009.

De straftoemeting

6. Bij de straftoemeting wordt rekening gehouden met:

- de persoon van de beide beklaagden,
- het blanco strafrechtelijk verleden van eerste beklaagde en de eerdere veroordeling van tweede beklaagde,
- de relatief korte incriminatieperiode die werd weerhouden,
- de omstandigheden en laakbaarheid van de feiten, die getuigen van een drang naar snel en gemakkelijk geldgewin, zonder respect voor de minimale kwaliteits- en veiligheidsnormen van de verhuurde ruimten,
- de vaststelling dat beklaagden korte tijd na de eerste vaststelling van de gebreken, deze gebreken hebben verholpen, waardoor de herstellvordering zonder voorwerp werd.

Daarom wordt aan de beide beklaagden, die ertoe in de wettelijke voorwaarden verkeren en die erom verzocht hebben, de gunst van de opschorting toegestaan voor een periode van 3 jaar vanaf heden. Deze gunstmaatregel wordt in deze zaak t.a.v. de beide beklaagden afdoende geacht om hen in de toekomst te wijzen op hun maatschappelijke verplichtingen en moet hen er tevens van weerhouden in de toekomst dergelijke laakbare handelingen te stellen.

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

De verbeurdverklaring

7. Gelet op de beperking van de incriminatieperiode tot de periode van 05.08.20089 (dag van de eerste technische controle) tot 16.09.2009 (verklaring eerste beklaagde - stuk 45), en gelet op de schriftelijke

vordering van het Openbaar Ministerie tot verbeurdverklaring (stuk 139) dewelke mondeling werd aangepast ter zitting van het hof d.d. 25.04.2012, wordt de verbeurdverklaring van de illegale vermogensvoordelen overeenkomstig art. 42,3° Sw. en 43bis Sw. beperkt tot de ontvangen huurgelden voor de maanden augustus en september 2009, zijnde 1.200 EUR x 2 = 2.400 EUR.

De eerste rechter had het wederrechtelijk vermogensvoordeel ten onrechte 'lastens beide beklaagden' verbeurd verklaard, terwijl dit geïndividualiseerd dient te worden per beklaagde. Bijgevolg wordt lastens eerste beklaagde het bedrag van 1.200 EUR verbeurd verklaard, en lastens tweede beklaagde eveneens 1.200 EUR.

Deze verbeurdverklaring beteugelt de immorele geldzucht van de beklaagden. Om beklaagden te wijzen op de ernst van de feiten en als strenge verwittiging voor de toekomst, wordt deze verbeurdverklaring effectief opgelegd.

De herstellvordering

8. De eerste rechter heeft reeds vastgesteld dat er ter terechtzitting d.d. 15.06.2011 afstand werd gedaan van de herstellvordering door de eiser tot herstel, hetgeen voor het hof ter terechtzitting d.d. 04.01.2012 werd bevestigd door de eiser tot herstel.

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, 186, 190, 190ter, 194, 195, 199, 200, 202, 203, 203bis, 210, 211 van het wetboek van straffvordering
- 1, 2, 3, 7, 42, 43, 43bis, 50 van het strafwetboek
- 4, 6, 7, 17, 17ter van het decreet van 4 februari 1997
- 2 en 3 van de wet van 26 juni 2000
- 3 en 4 van de wet van 30 oktober 1998
- 5, 6 en 8 van het decreet van 7 december 2001
- 1, 3 en 6 van de wet van 29 juni 1964
- 91 van het KB van 28 december 1950

6. Beslissing

Het hof,

Beslist op grond van de hoger vermelde redenen, binnen de perken van de hogere beroepen, zoals hierna bepaald, op tegenspraak voor wat betreft beide beklaagden, en bij verstek voor wat betreft de eiser tot herstel.

Verklaart de hogere beroepen ontvankelijk;

Op strafrechtelijk gebied

Omschrijft de feiten als volgt:

"Te: van 05.08.2009 tot 16.09.2009

Bij inbreuk op artikel 17 van het decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers, zoals gewijzigd door decreten van 19 maart 2004, 7 mei 2004, 7 juli 2006, 6 juni 2008, 21 november 2008 en 29 april 2011, een kamerwoning of kamers aan de kadastraal:

geboren te op en geboren te op in het hiervoor vermelde onroerende goed rechtstreeks of via tussenpersoon hetzij te hebben verhuurd, hetzij te huur of ter beschikking te hebben gesteld met het oog op bewoning, welke niet beantwoordt aan de vereisten gesteld in de artikelen 4, 6 en 7 van het decreet";

Verklaart de eerste beklaagde en de tweede beklaagde schuldig aan de hen ten laste gelegde feiten, zoals thans omschreven;

Verleent voor deze bewezen verklaarde feiten aan de eerste beklaagde en aan de tweede beklaagde het voordeel van de opschorting van de uitspraak van de veroordeling gedurende een periode van DRIE JAAR vanaf heden;

Légt aan beide beklaagden elk een vergoeding op van TWEEËNENDERTIG EURO en ZEVENENTWINTIG CENT;

De verbeurdverklaring

Verklaart verbeurd als illegale vermogensvoordelen overeenkomstig art. 42,3° Sw. en 43bis Sw. lastens eerste beklaagde het bedrag van DUIZEND TWEEHONDERD EURO, en lastens tweede

beklaagde
EURO;

het bedrag van DUIZEND TWEEHONDERD

De herstellvordering

Stelt vast dat de herstellvordering zonder voorwerp is;

De kosten

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

Veroordeelt de beklaagden, gelet op hun algemeen hoger beroep, solidair tot de overige kosten van de strafvordering en de herstellvordering in beide aanleggen, de kosten voorgeschoten door de openbare partij in totaal begroot op 268,82 euro;

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

N. Snelders voorzitter

J. Daenen raadsheer

C. Verschueren raadsheer

en in openbare terechtzitting van 20 juni 2012

uitgesproken door voorzitter N. Snelders

in aanwezigheid van advocaat-generaal L. De Mot

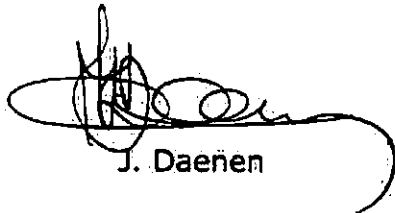
met bijstand van griffier J. Geysmans



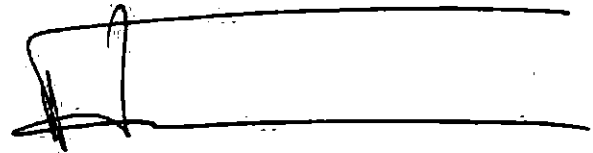
J. Geysmans



C. Verschueren



J. Daenen



N. Snelders





een gelijkvormig afschrift
afgeleverd aan de Procureur-generaal
Antwerpen, 16 AUG 2012

Dhr. S. TIELENS
Griffier



Rep. nr. 2012/2100
Geen rechtsmiddel werd tot heden
tegen dit arrest ingesteld

vrij van opstelrecht
art. 162.5° en 279², 1° W.Reg.
Antwerpen, 16 AUG 2012

Dhr. S. TIELENS
Griffier