

Nr. C/1464/M  
van het arrest

Nr. 2011/4274  
van het repertorium

Nr.  
2011 CO 69  
2011 PGA 445  
2011 VJ11 96  
van de zaak

- wooncode

- verbeuring vermogens-  
voordelen + OG

- COIV

uitsluitend voor  
bestuurlijke inlichting—  
— behoeften van Inwendige  
aard

## ARREST

Het Hof van Beroep zetelende te Antwerpen  
12<sup>de</sup> kamer  
recht doende in Correctionele Zaken,  
verleent het volgende arrest:

Inzake van het Openbaar Ministerie

tegen

1993

1. arbeider  
geboren te  
wonende te  
thans wonende te

op

Belg

beklaagde

1994

2.  
zonder beroep  
geboren te                    op  
wonende te

thans wonende te

Belgische

beklaagde

de beklaagde sub 1 aanwezig en bijgestaan en de  
beklaagde sub 2 vertegenwoordigd door Mr. Raf  
Jespers, advocaat bij de balie van Antwerpen

**Beklaagd van:**

Te

De eerste en de tweede

**A.**

Bij inbreuk op artikel 433decies S.W., met de bedoeling een abnormaal profijt te realiseren, rechtstreeks of via een tussenpersoon misbruik te hebben gemaakt van de bijzonder kwetsbare positie van een persoon ten gevolge van zijn/haar onwettige of precaire administratieve toestand of zijn/haar precaire sociale toestand door een roerend goed, een deel ervan, een onroerend goed, een kamer of een andere in artikel 479 S.W. bedoelde ruimte, verkocht, verhuurd of ter beschikking te hebben gesteld in omstandigheden die in strijd zijn met de menselijke waardigheid, zodanig dat de betrokken persoon in feite geen andere echte en aanvaardbare keuze had dan zich te laten misbruiken, met name ten nadele van,

I. minstens op 21 mei 2006,

een woongelegenheden op de eerste verdieping vooraan ten nadele van

II. van 1 april 2006 tot minstens op 21 mei 2006,

een woongelegenheden op de zolderverdieping ten nadele van

**B.**

Bij inbreuk op de artikelen 2, 5, 15, 20 §1, 20bis en 20ter van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode (B.S. 19.08.1997), zoals gewijzigd door het decreet van 7 juli 2006 (B.S. 05.10.2006) en van 19 juli 2007 (B.S. 30.08.2007), een woning in het onroerend goed

gelegen te \_\_\_\_\_ aan de  
gekadastreerd als  
met een oppervlakte van

eigendom van \_\_\_\_\_ geboren te \_\_\_\_\_ op  
, en \_\_\_\_\_ geboren te \_\_\_\_\_ op  
bij akte verleden op \_\_\_\_\_

rechtstreeks of via een tussenpersoon te hebben verhuurd of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning, welke niet beantwoordt aan de vereisten gesteld in artikel 5 van het decreet,

namelijk:

I. minstens op 21 mei 2006,

a) een woning op de gelijkvloerse verdieping achteraan

b) een woning op de eerste verdieping vooraan

c) een woning op de eerste verdieping achteraan,

II. van 1 april 2006 tot minstens op 21 mei 2006,

een woongelegenheden op de tweede (zolder)verdieping;

Gezien het bewijs van overschrijving van de dagvaarding van beklagden door de bewaarder der Hypotheken kantoor te \_\_\_\_\_, d.d. 24 oktober 2008 boek \_\_\_\_\_ deel \_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_

eigendomsakte verleden door notaris \_\_\_\_\_ te \_\_\_\_\_

\* \* \*

Gelet op de hogere beroepen ingesteld

- op 3 januari 2011 door de beide beklaagden tegen alle beschikkingen
- op 3 januari 2011 door het Openbaar Ministerie tegen alle beschikkingen op strafrechtelijk gebied tegen de beide beklaagden

tegen het **vonnis**, op verzet tegen het verstekvonnis d.d. 2 maart 2009, op tegenspraak geweest door 1 rechter op **20 december 2010** door de correctionele rechtbank van **Antwerpen**, kamer 1C, dewelke als volgt heeft beslist:

...

Verklaart het verzet ontvankelijk;

...

**VEROORDEELT:**

- eerste en tweede beklagde hoofdens de vermengde feiten A en B tot een hoofdgevangenisstraf van elk **ZES MAANDEN** en tot een geldboete van elk tweemaal **TWEEDUIZEND EUR**.

Beveelt dat de tenuitvoerlegging van de hoofdgevangenisstraffen en geldboeten uitgesproken ten laste van eerste en tweede veroordeelde, wordt uitgesteld voor een termijn van drie jaar vanaf heden.

Verplicht beide veroordeelden, als bijdrage voor de financiering van het Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan de occasionele redders, tot het betalen van een bijdrage van ieder 25 EUR, vermeerderd met 45 decimes, en gebracht op elk 137,50 EUR.

Verplicht beide veroordeelden solidair tot betaling van de kosten van het eerste vonnis zijnde 121,70 EUR, en solidair tot betaling van deze van huidig vonnis op verzet, zijnde 149,86 EUR, daarin begrepen de kosten van de betekening van het vonnis bij verstek, het verstek te wijten zijnde aan beklagde en tot een vergoeding van elk 25,00 EUR.

Zegt dat de geldboeten van tweemaal 2.000 EUR, vermeerderd worden met 45 decimes, zodat die geldboeten elk tweemaal 11.000 EUR of 22.000 EUR bedragen.

Bepaalt de duur van de gevangenisstraffen waardoor de geldboeten vervangen kunnen worden, bij gebrek aan betaling binnen een termijn vermeld in artikel 40 van

het strafwetboek, op drie maanden voor elke geldboete van tweemaal 2.000,- EUR,

Verklaart verbeurd lastens beide beklaagden, de vermogensvoordelen, namelijk 1.100 euro (zie de vordering van het Openbaar Ministerie d.d. 19 januari 2009), zijnde vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen, op de goederen en waarden die in de plaats ervan zijn gesteld en op de inkomsten uit de belegde voordelen cfr. artikel 42,3° en 43bis van het Strafwetboek.

Beveelt dat de tenuitvoerlegging van de verbeurdverklaring uitgesproken ten laste van veroordeelden, wordt uitgesteld voor een termijn van drie jaar vanaf heden.

Verklaart verbeurd de eerste verdieping en zolderverdieping in het onroerend goed, (zie de vordering van het Openbaar Ministerie d.d. 21 januari 2009), gelegen te

gekadastreerd als met een oppervlakte van bij toepassing van artikel 433terdecies Sw, eigendom van veroordeelden en die voorwerp uitmaken van het misdrijf of die gediend hebben tot het plegen ervan.

Beveelt dat de tenuitvoerlegging van de verbeurdverklaring uitgesproken ten laste van veroordeelden, wordt uitgesteld voor een termijn van drie jaar vanaf heden.

Gelet op het verstekvonnis d.d. 2 maart 2009, gewezen door 1 rechter door de correctionele rechtbank van **Antwerpen**, kamer 1C, waarbij

- beklaagden veroordeeld werden hoofdens het hen ten laste gelegde feit A tot een hoofdgevangenisstraf van elk ZES MAANDEN en tot een geldboete van elk tweemaal TWEEHUIZEND EUR en waarbij zij werden verplicht tot het betalen van een bijdrage van ieder 25 EUR;

- beklaagden veroordeeld werden hoofdens het hen ten laste gelegde feit B tot een geldboete van elk TWEEHUIZEND EUR;

- de geldboeten van tweemaal 2.000 EUR en de bijdrage werden vermeerderd met 45 decimes, zodat die geldboeten elk tweemaal 11.000 EUR of 22.000 EUR en die bijdrage elk 137,50 EUR bedragen;

- de geldboeten van 2.000 EUR werden vermeerderd met 45 decimes, zodat die geldboeten elk 11.000 EUR bedragen;
- de vervangende gevangenisstraffen voor de geldboeten werden bepaald op drie maanden voor elke geldboete van tweemaal 2.000,- EUR en op drie maanden voor elke geldboete van 2.000,- EUR;
- de beklaagden solidair verwezen werden in de kosten van het geding begroot op 121,70 EUR in het totaal;
- hen tevens een vergoeding werd opgelegd van elk 30,69 EUR;
- lastens beide beklaagden, de vermogensvoordelen, namelijk 1.100 euro (zie de vordering van het Openbaar Ministerie d.d. 19 januari 2009), zijnde vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen, op de goederen en waarden die in de plaats ervan zijn gesteld en op de inkomsten uit de belegde voordelen, verbeurd werden verklaard cfr. artikel 42,3° en 43bis van het Strafwetboek.
- het onroerend goed, (zie de vordering van het Openbaar Ministerie d.d. 21 januari 2009), gelegen te  
gekadastreerd  
als met een oppervlakte van  
m<sup>2</sup> verbeurd werd verklaard bij toepassing van artikel 433terdecies Sw, eigendom van veroordeelden en die voorwerp uitmaken van het misdrijf of die gediend hebben tot het plegen ervan.

\* \* \*

## **I. Procedure**

De heer Voorzitter doet verslag.

Het Openbaar Ministerie wordt gehoord in zijn vorderingen.

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

De neergelegde conclusie en stukken worden in het beraad betrokken.

## **Ontvankelijkheid van de hogere beroepen**

De hogere beroepen, regelmatig naar vorm en termijn, zijn ontvankelijk behoudens het hoger beroep van beklaagden tegen het ontvankelijk verklaren van het verzet wegens gebrek aan belang.

#### **Ontvankelijkheid van het verzet**

Het verzet, regelmatig naar vorm en termijn, werd door de eerste rechter terecht ontvankelijk verklaard.

De kosten eraan verbonden blijven evenwel ten laste van de beklaagden nu het verstek aan hen persoonlijk te wijten is.

#### **Omschrijving van de feiten**

Conform de vordering van het Openbaar Ministerie, dient de omschrijving van de feiten sub A. en B. aangepast en gepreciseerd te worden als volgt:

- de datum van "21 mei 2006" in de tenlasteleggingen A.I., A.II., B.I. en B.II. dient telkens verbeterd als "31 mei 2006"; dit betreft een loutere materiële vergissing, immers de vaststellingen dateren van 31.05.2006;
- de precisering van de tenlastelegging B. als "... zoals gewijzigd door het decreet van 7 juli 2006 (BS 5.10.2006) en in werking getreden bij het decreet van 19 juli 2007 (BS 30.08.2007) en laatst gewijzigd bij het decreet van 29.04.2011".

De feiten op zich zijn hierdoor niet gewijzigd.

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

#### **II. Motivering ten gronde**

##### **Op strafrechtelijk gebied**

Na nieuw onderzoek ter terechtzitting door het Hof, en door de stukken van het dossier, is de schuld van de beklaagden aan de hen ten laste gelegde feiten sub A. zoals aangepast bewezen gebleven en B. zoals gepreciseerd niet bewezen gebleven.

Met betrekking tot de feiten sub B. stelt het Hof vast dat de vaststellingen dateren van na de in de dagvaarding voorziene tijdsperiode. In graad van hoger beroep kan deze tijdsperiode niet worden



uitgebreid zodat beklaagden voor deze feiten worden vrijgesproken.

Met betrekking tot de feiten sub A. 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.

Tweede beklaagde is eveneens eigenaar van het pand zoals blijkt uit de notariële akte van aankoop van . Gezien zij mede-eigenares is van het kwestieuze pand heeft zij zeggingschap omtrent de staat van het pand en is zij derhalve eveneens strafrechtelijk verantwoordelijk voor eventuele inbreuken die betrekking hebben op de staat van dit pand en op de verhuur ervan.

Het staat vast dat beklaagden het pand kochten in de staat waarin het zich bevond, goed wetende dat het pand verhuurd was aan verschillende huurders. Dit wordt immers uitdrukkelijk vermeld in de notariële akte. De bewering dat beklaagden plots geconfronteerd werden met huurders is dan ook ongeloofwaardig.

Het is ook duidelijk dat beklaagden zelf ook de bedoeling hadden het pand verder te verhuren aan de huidige huurders. Dit wordt aangetoond doordat eerste beklaagde een nieuwe handelshuurovereenkomst afsloot met de huurder van de winkel op het gelijkvloers en met de huurder op de zolderverdieping en dit vanaf 1.04.2006, respectievelijk aan een huurprijs van 650 euro en 300 euro.

Weliswaar waren beklaagden onmiddellijk nadat ze eigenaar waren geworden gestart met het uitvoeren van werken (een aparte ingang langs de handelszaak), weliswaar zonder te beschikken over een stedenbouwkundige vergunning, reden waarom op 31 mei 2006 vaststellingen werden verricht en hen verzocht werd de werken stop te zetten.

Op 31 mei 2006 stelden verbalisanten de staat van het pand vast alsook de leefomstandigheden van de huurders. Ter verduidelijking werden door de verbalisanten foto's gevoegd.

Ten onrechte beweren beklaagden dat zij gedwongen waren bij de aankoop deze huurovereenkomsten te respecteren en het niet hun verantwoordelijkheid is dat destijds het pand werd verhuurd. Beklaagden weten dat wanneer zij een pand kopen dat verhuurd wordt, dit verplichtingen met zich meebrengt. Het





Niettegenstaande de eerste verdieping en zoldering niet geschikt waren voor bewoning gelet op de erbarmelijke toestand, beoogden beklaagden wetens en willens een abnormaal profijt door sociaal zwakkere personen tegen dergelijke gevraagde huurprijzen te huisvesten.

Beklaagden houden voor in de voorziene tijdsperiode geen huurgelden te hebben ontvangen van de huurders. Dit wordt echter niet aangetoond door beklaagden. Geen enkele aanmaning tot betaling van achterstallige huur noch enig bewijs van een procedure tot invordering van achterstallige huur werd bijgebracht. Het feit dat er geen sprake kan zijn van abnormaal profijt gezien de voorziene tijdsperiode slechts 2 maanden behelst, treedt het Hof niet bij. De gevraagde huurprijzen op zich (zolderruimte 300 euro; achteraan eerste verdieping 350 euro) doen blijken van een abnormaal profijt gelet op de erbarmelijke woonomstandigheden. De gebreken zoals omschreven door de verbalisanten zijn aan het pand inherente gebreken waarvoor de eigenaar/verhuurder dient in te staan omdat hij er moet op toezien dat alle panden worden verhuurd in menswaardige omstandigheden. Door deze panden verder te verhuren hebben beklaagden woonruimten ter beschikking gesteld die in strijd zijn met de menselijke waardigheid. Het feit dat de huurders er zelf niet over klagen is geen criterium noch schuldontlastend.

De toestand van de aangetroffen personen op de eerste verdieping vooraan en op de zolderruimte is precair zowel op administratief als op sociaal vlak. Deze huurders hadden weliswaar een rijksregisternummer (stuk 22) maar hun toestand is precair gezien hun asielpcedure nog lopende is. De huurder wacht tot er uitspraak wordt gedaan over haar verzoek tot regularisatie en kan tevens niet genieten van enige steun van het OCMW. De huurder bewoonde met haar kind de zolderruimte en was financieel afhankelijk van een vriend die wel legaal in het land verblijft en steun kan genieten (zie stuk 53).

Gelet op hun precaire financiële en sociale situatie is er geen sprake van dat zij een andere aanvaardbare keuze hadden. Overigens is dit geen bijkomend constitutief element doch slechts een verduidelijking van de andere voorwaarden, een precisering van de kwetsbaarheid. Het feit dat de huurders niet verhoord werden, is irrelevant.

Ten onrechte beroepen beklaagden zich op art. 71 SW als rechtvaardigingsgrond. Er is geen sprake

van overmacht in hoofde van beklaagden die bij hun aankoop wisten in welke toestand het pand was en niettegenstaande deze menonwaardige toestand het pand toch verhuurden. Ten onrechte verwijzen beklaagden naar het arrest van 25.01.2006 van het Hof van Beroep van Antwerpen waarbij gelet op de concrete omstandigheden art. 71 SW wel werd aanvaard. Immers uit de feitelijke gegevens blijkt duidelijk dat beklaagden het pand wilden verder verhuren aan de huurders die zich bij de aankoop in het pand bevonden. Beklaagden hadden niet de intentie om de huur op te zeggen met de bedoeling het pand te renoveren teneinde de leefomstandigheden van de woongelegenheden te verbeteren. De werken die in opdracht van beklaagden werden uitgevoerd aan het pand op het ogenblik van de vaststellingen waren geen verbeteringswerken maar wel degelijk veranderingswerken.

Art. 433terdecies lid 2 SW legt een verplichte verbeurdverklaring op van het onroerend goed weliswaar beperkt tot de eerste verdieping vooraan en de zolderruimte, wat het Hof, gelet op het illegaal geldgewin, in hoofde van beide beklaagden bij wijze van bijkomende bestraffing oplegt weliswaar met uitstel, gezien inmiddels de huurders het pand hebben verlaten en het pand leeg staat sinds 1.12.2006 (stuk 56).

Gelet op de schriftelijke vordering van de procureur des konings (stuk 78 rechtsplegingsdossier) verklaart het Hof, overeenkomstig art. 42.3° en 43bis SW de illegale vermogensvoordelen verbeurd voortkomend uit het bewezen verklaard misdrijf A., zijnde de geïnde huurgelden van de huur van de woongelegenheden van en in de voorziene tijdsperiode:

- met betrekking tot de woongelegenheden op de eerste verdieping: één maand zijnde 250 euro (stuk 22)
- met betrekking tot de zolderruimte: 2 maanden x 300 euro = 600 euro
- totaal: 850 euro,

en dit ten aanzien van beide beklaagden, ieder voor de helft.

Beklaagden tonen niet op aannemelijke wijze aan dat zij geen huur hebben ontvangen.

Bij de straftoemeting wordt rekening gehouden met:

- de persoon van de beklaagden,
- het gunstig strafrechtelijk verleden in hoofde van beklaagde en het blanco strafregister in hoofde van beklaagde

- de omstandigheden en ernst van de feiten, die getuigen van een zucht naar onrechtmatig geldgewin door het uitbuiten van mensen in een precaire situatie enerzijds en anderzijds de korte tijdsperiode waarin de feiten zich voordeden (2 maanden) en het feit dat het pand op 1.12.2006 reeds ontruimd was.

Daarom wordt elke beklaagde bestraft met een gevangenisstraf van 6 maanden en een geldboete van 500 euro, te vermenigvuldigen met het aantal slachtoffers nl. 2, te vermeerderen met de opdecimen of een vervangende gevangenisstraf van 90 dagen.

Nu de beklaagden vroeger nog niet veroordeeld zijn geweest tot een criminele straf of tot een hoofdgevangenisstraf van meer dan twaalf maanden, wordt de bestraffing met uitstel verleend, zoals hierna bepaald, om hen in de toekomst verder te ontraden zich aan dergelijke feiten schuldig te maken en hem ertoe aan te zetten de regels inzake woningvoorschriften stipt na te leven.

Zowel de gevangenisstraf als de geldboete moeten de beklaagden ervan weerhouden in de toekomst dergelijke laakbare handelingen te stellen.

**OM DIE REDENEN:**

**HET HOF,**

Het arrest is op tegenspraak,

Met eenparigheid van stemmen,

Met toepassing van de artikelen:

- 11, 12, 14, 24, 31 tot 37 en 41 van de wet van 15 juni 1935
- 162, 185, 190, 190ter, 194, 195, 199, 200, 202, 203, 203bis, 210, 211, 211bis, 212 wetboek van strafvordering
- 1, 2, 3, 7, 25, 38, 40, 42, 43, 43bis, 50, 65, 433decies, 433terdecies strafwetboek
- 1 van de wet van 5 maart 1952
- 36 van de wet van 7 februari 2003
- 2 en 3 van de wet van 26 juni 2000
- 3 en 4 van de wet van 30 oktober 1998
- 1 en 8 van de wet van 29 juni 1964
- 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 28 december 1950

Verklaart de hogere beroepen ontvankelijk, behoudens het hoger beroep van beklaagden tegen het ontvankelijk verklaren van het verzet wegens gebrek aan belang;

Bevestigt het bestreden vonnis in zoverre het verzet van beklaagden ontvankelijk werd verklaard;

Wijzigt het bestreden vonnis voor het overige;

Op strafrechtelijk gebied

Past de feiten aan en preciseert deze zoals hoger uiteengezet (pagina 7);

Verklaart de beklaagden niet schuldig aan de hen ten laste gelegde feiten sub B., spreekt hen hiervan vrij en ontslaat hen van de uit dien hoofde uitgesproken veroordelingen;

Verklaart de beklaagden schuldig aan de hen ten laste gelegde feiten sub A.I. en A.II. zoals aangepast.

Veroordeelt elke beklaagde wegens deze vermengde feiten sub A.I. en A.II. zoals aangepast tot:

- een gevangenisstraf van ZES MAANDEN, met uitstel van tenuitvoerlegging gedurende een termijn van DRIE JAAR vanaf heden
- een geldboete van TWEE MAAL VIJFHONDERD EURO of DUIZEND EURO gebracht op VIJFDUIZEND VIJFHONDERD EURO door verhoging met 45 opdecimen of een vervangende gevangenisstraf van NEGENTIG DAGEN, met uitstel van tenuitvoerlegging gedurende een termijn van DRIE JAAR vanaf heden;

Verklaart overeenkomstig art. 42.3° en 43bis SW verbeurd de illegale vermogensvoordelen voortkomend uit het bewezen verklaard misdrijf A. zijnde de som van ACHTHONDERD VIJFTIG EURO, ten aanzien van beide beklaagden en dit ieder voor de helft;

Verklaart verbeurd in hoofde van beide beklaagden overeenkomstig art 433terdecies lid 2 SW het onroerend goed gelegen te  
weliswaar beperkt tot de eerste verdieping vooraan en de zolderruimte, met uitstel van tenuitvoerlegging gedurende een periode van DRIE JAAR vanaf heden;

Verplicht ieder der beide beklaagden 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 45 opdecimen en alzo gebracht op HONDERD ZEVENENDERTIG EURO en VIJFTIG CENT;

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

De kosten

Veroordeelt de beklaagden solidair tot de kosten van de strafvordering in beide aanleggen, hierin begrepen de kosten van het verzet in eerste aanleg, waaronder deze van afschrift en betekening van het verstekvonnis, het verstek aan beklaagden te wijten zijnde, de kosten voorgeschoten door de openbare partij in totaal begroot op 357,30 euro, al deze kosten ondeelbaar veroorzaakt zijnde door de thans nog weerhouden feiten.



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

P. BUYLE, Raadsheer wnd. Voorzitter,

L. KNAPEN, Raadsheer

E. DE WOLF, Plaatsvervangend Raadsheer,

en op de openbare terechtzitting van

EENENTWINTIG SEPTEMBER TWEEDUIZEND EN ELF


uitgesproken door L. KNAPEN, Raadsheer wnd.  
Voorzitter,

in aanwezigheid van Advocaat-generaal  
M. VAN DER STRATEN,

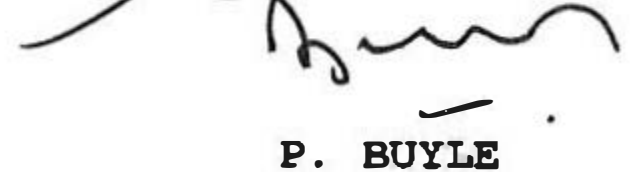
met bijstand van Griffier J. GEYSEMANS.



J. GEYSEMANS



E. DE WOLF



P. BUYLE



L. KNAPEN