

Arrestnummer	<b>C/ God /2013</b>
Repertoriumnummer	<b>2013/2253</b>
Datum van uitspraak	<b>22 mei 2013</b>
Rolnummer	<b>2012/CO/749</b>
Notitienummer parket-generaal	<b>2012/PGA/2711</b> <b>2012/VJ11/774</b>

uitsluitend voor  
bestuurlijke inlichting –  
– behoeften van inwendige  
aard

*Woninginspectie  
verbeurdverklaring  
vermogenswettelijk  
COIV  
domeinen*

# Hof van beroep Antwerpen

12e kamer  
correctionele zaken

## Arrest

Aangeboden op
Niet te registreren



veiligheidsnormen van kamers en studentenkamers, als verhuurder, onderverhuurder of diegene die het goed ter beschikking stelt, een kamerwoning of een kamer die niet voldoet aan de vereisten van artikelen 4, 6 en 7 rechtstreeks of via tussenpersoon verhuurd of ter beschikking gesteld te hebben,

namelijk de kamers gelegen te \_\_\_\_\_, gekadastreerd als \_\_\_\_\_

en eigendom van \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_, ingevolge akte van aankoop d.d. \_\_\_\_\_, verleden voor notaris \_\_\_\_\_

Teneinde na toepassing van de strafwet, op herstellvordering van de wooninspecteur in toepassing van artikel 17bis van het decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen van kamers en studentenkamers, verdachten te veroordelen tot het geven van een andere bestemming aan het pand, hetzij de woning te slopen (tenzij de sloop verboden is op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen) daar het gebouw stedenbouwkundig niet in aanmerking komt tot het uitvoeren van werken om het pand te laten voldoen aan de woonkwaliteitsnormen.

Tevens te bevelen dat de herstellvordering vervat in het dossier wordt uitgevoerd 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, 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.

Tot slot de uitspraak uitvoerbaar bij voorraad te verklaren.

Overgeschreven op het 2<sup>o</sup> hypotheekkantoor te \_\_\_\_\_ op nr. \_\_\_\_\_ en ambtshalve ingeschreven.  
Ontvangen: \_\_\_\_\_ De Bewaarder (get.)

## **2. Bestreden beslissing**

Er werd hoger beroep ingesteld:

- op 16 mei 2012 door beide beklaagden tegen al de schikkingen

- op 22 mei 2012 door het Openbaar Ministerie tegen al de schikkingen, uitgezonderd deze betrekkelijk de burgerlijke belangen tegen beide beklaagden

tegen het vonnis, op tegenspraak geweest op 8 mei 2012 door de correctionele rechtbank van Hasselt, kamer 13, waarbij beslist werd:

De eerste beklaagde:

Verklaart beklaagde schuldig aan het misdrijf zoals omschreven in de inleidende dagvaarding.

Stelt vast dat de feiten werden gepleegd na 29.02.2004, doch voor 01.01.2012, zodat de wet van 07.02.2003 op de opdecimen van toepassing is.

Veroordeelt beklaagde voor de feiten tot een geldboete van 500,00 euro te vermeerderen met 45 opdecimen (x 5,5) en alzo gebracht op 2.750,00 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 50 opdecimen en alzo gebracht op 150,00 euro.

Verwijst beklaagde tevens tot de kosten van de publieke vordering, deze voorgeschoten door de openbare partij, begroot op de som van 70,82 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 32,27 euro.

De tweede beklaagde:

Verklaart beklaagde schuldig aan het misdrijf zoals omschreven in de inleidende dagvaarding.

Stelt vast dat de feiten werden gepleegd na 29.02.2004, doch voor 01.01.2012, zodat de wet van 07.02.2003 op de opdecimen van toepassing is.

Veroordeelt beklaagde voor de feiten tot een geldboete van 500,00 euro te vermeerderen met 45 opdecimen (x 5,5) en alzo gebracht op 2.750,00 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 50 opdecimen en alzo gebracht op 150,00 euro.

Verwijst beklagde tevens tot de kosten van de publieke vordering, deze voorgeschoten door de openbare partij, begroot op de som van 70,82 euro, doch niet inbegrepen de kosten van overschrijving ter hypotheken van huidig vonnis.

Legt aan de veroordeelde de verplichting op tot het betalen van een vergoeding van 32,27 euro.

Beveelt de sloping van het pand, gelegen te , en eigendom van beklagden, en dit binnen een termijn van 6 maanden onder verbeurte van een dwangsom van 250 euro per dag vertraging, volgend op het verstrijken van voormelde hersteltermijn.

Beveelt, voor het geval de werken niet binnen de zes maanden na het in kracht van gewijsde gaan van huidig vonnis werden uitgevoerd, dat de wooninspecteur, ambtshalve in de uitvoering ervan kan voorzien op kosten van beklagde.

Veroordeelt beklagde, voor het geval dat aan de veroordeling tot sloping niet wordt voldaan tot betaling aan de wooninspecteur van een dwangsom van TWEEHONDERDVIJFENTWINTIG EURO per dag vertraging vanaf de eerste dag volgend op het verstrijken van de hoger vermelde hersteltermijn en in zoverre dit vonnis vooraf werd betekend.

### **3. Rechtspleging voor het hof**

De zaak werd behandeld op de openbare zitting van 24 april 2013.

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 in zijn middelen, ontwikkeld door zijn raadsman, voornoemd
- de beklagden 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.

Weliswaar stelt het hof vast dat er een tegenstrijdigheid is in het bestreden vonnis waarbij in de motivering van het bestreden vonnis een dwangsom is opgelegd van 250 euro terwijl in het beschikkend gedeelte een dwangsom van 225 euro is opgelegd. Daarnaast stelt het hof eveneens vast dat de er een onwettige straf werd opgelegd. Het hof verklaart het bestreden vonnis dan ook nietig.

### **4.2. Motivering ten gronde**

#### **4.2.1. Op strafrechtelijk gebied**

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

Gelet op het de verklaringen van de bewoners van het pand, staat het vast dat beklaagden dit pand ter beschikking stelden en huur inden zonder dat het pand voldeed aan de minimum kwaliteitsvereisten voor bewoning zoals dit is aangetoond aan de hand van de vaststellingen van de wooninspectie. Beklaagden kunnen zich niet verschuilen achter het gegeven dat zij vreemdelingen waren (nu zijn ze immers Belg) en niet op de hoogte waren van de reglementering inzake het kamerverhuur. Beklaagden dienden vooraleer zij kamers ter beschikking stelden de nodige informatie in te winnen. Het feit dat beklaagden niet zouden geweten hebben dat de bewoners van het pand dit adres als woonplaats hadden opgegeven bij de dienst vreemdelingenzaken doet geen afbreuk aan hun schuld. Beklaagden kunnen dan ook niet voorhouden dat zij te goeder trouw handelden. Het feit dat de woning er naar hun normen goed zou uitzien en dergelijke woning in die toestand door veel eigenaars zelf zou bewoond worden, doet geen afbreuk aan de vaststellingen van de wooninspectie die voor geen betwisting vatbaar zijn.

Aan de hand van de gegevens van het strafdossier blijkt dat het huis verhuurd werd aan 2 personen waarbij een gemeenschappelijke badkamer en keuken door deze bewoners gebruikt werden. Er werden 2 huurcontracten opgesteld voor een huur van respectievelijk 400 euro en 350 euro. Er is dus wel degelijk een inbreuk op het kamerdecreet.

Het feit dat in de akte van aankoop vermeld wordt dat het pand niet behept is met een bouwovertreding en enkel de stroomvoorziening niet conform was, geeft geen vrijgeleide aan beklaagden om een pand in die toestand ter beschikking te stellen van huurders en huur te innen.

2. Het hof stelt vast dat door de eerste rechter een onwettige straf werd opgelegd.

Bij de straftoemeting wordt rekening gehouden met:

- de persoon van elke beklaagde,
- het blanco strafregister van beklaagde en het gunstig strafrechtelijk verleden van beklaagde waaruit blijkt dat hij voor gelijkaardige feiten nog niet werd veroordeeld,
- de omstandigheden en ernst van de feiten, die getuigen van een gebrek aan respect voor de reglementering inzake het verhuren van kamers enerzijds en anderzijds de vaststelling dat beklaagden inmiddels het pand hebben in orde gesteld zodat het voldoet aan de minimale kwaliteitsvereisten.

Daarom wordt elke beklaagde bestraft met een gevangenisstraf van 6 maanden en een geldboete van 500 euro 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 hen ertoe aan te zetten de reglementering inzake kamerverhuur te respecteren.

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

Het hof gaat niet in op het verzoek van beklaagden tot het verlenen van de opschorting nu een dergelijke gunstmaatregel niet van aard is om beklaagden afdoende te wijzen op hun maatschappelijke beperkingen en verplichtingen.

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

Gelet op de schriftelijke vordering van het Openbaar Ministerie van 12 juni 2012 verklaart het hof verbeurd overeenkomstig de art. 42,3° en 43bis Sw. de illegale vermogensvoordelen, zijnde de geïnde huurgelden

van de woongelegenheden die het voorwerp uitmaken van de dagvaarding, rekening houdend met de tijdsperiode zoals bepaald in de dagvaarding:

zijnde 12 maanden à rato van 750 euro per maand (huur van 400 euro en 350 euro) hetzij 9.000 euro of 4.500 euro per beklaagde.

Gezien beklaagden inmiddels het pand in orde hebben gesteld, verleent het hof deze verbeurdverklaring deels met uitstel.

Beklaagden beweren dat de huurders heel onregelmatig hun huur betaalden doch beklaagden tonen dit niet aan. Geen enkele ingebrekestelling tot betaling van de huur noch een dagvaarding in betaling van achterstallige huur wordt door beklaagden bijgebracht.

#### **4.2.2. De vordering tot herstel**

Het hof stelt vast dat er een tegenstrijdigheid is in het eerste vonnis met betrekking tot het opleggen van de dwangsom waarbij de eerste rechter in de motivering een dwangsom oplegt van 250 euro en in het dispositief een dwangsom van 225 euro. Deze tegenstrijdigheid is inmiddels achterhaald gezien de herstellvordering zonder voorwerp is.

Het hof stelt immers vast dat de vordering tot herstel van 18 januari 2011 inmiddels zonder voorwerp is geworden zoals blijkt uit het schrijven van de wooninspectie van 15 april 2013 neergelegd ter zitting.

### **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 van het Wetboek van Strafvordering
- 1, 2, 3, 7, 25, 38, 40, 42, 43, 43bis, 50 van het Strafwetboek
- 2, 4, 6, 7, 17, 17ter van het decreet van 4 februari 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
- 1 en 8 van de wet van 29 juni 1964
- 58 van het KB van 18 december 1986



- 28 en 29 van de wet van 1 augustus 1985
- 91 van het KB van 12 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.

Met eenparigheid van stemmen.

Verklaart de hogere beroepen ontvankelijk;

Verklaart het bestreden vonnis nietig;

### Op strafrechtelijk gebied

Verklaart de feiten in hoofde van elke beklaagde bewezen;

Veroordeelt elke beklaagde wegens deze feiten tot:

- een gevangenisstraf van ZES MAANDEN, met uitstel van tenuitvoerlegging gedurende een termijn van DRIE JAAR vanaf heden
- een geldboete van VIJFHONDERD EURO gebracht op TWEEDUIZEND ZEVENHONDERDVIJFTIG 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;

Verplicht elke 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 elke veroordeelde een vergoeding op van EENENVIJFTIG EURO en TWINTIG CENT;

Verklaart verbeurd op grond van de art. 42,3<sup>o</sup> en 43bis van het Strafwetboek de illegale vermogensvoordelen, zijnde de geïnde huurgelden in hoofde van elke beklaagde voor een bedrag van VIERDUIZEND VIJFHONDERD EURO waarvan de helft, zijnde

TWEEDUIZEND TWEEHONDERDVIJFTIG EURO, met uitstel van tenuitvoerlegging gedurende een periode van DRIE JAAR vanaf heden;

Met betrekking tot de herstellvordering

Stelt vast dat de herstellvordering zonder voorwerp is geworden;

De kosten

Laat de kosten van het nietig verklaard vonnis ten laste van de Staat;

Veroordeelt de beklaagden solidair tot de overige kosten van de strafvordering en de herstellvordering in beide aanleggen, deze voorgeschoten door de openbare partij in totaal begroot op 308,85 euro.

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

N. Snelders                      voorzitter

L. Knapen                        raadsheer

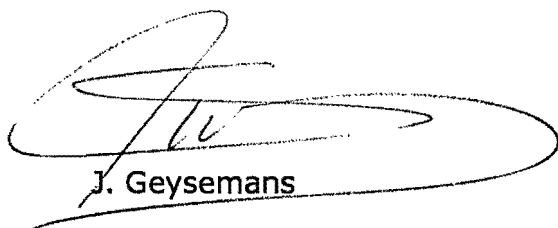
J. Daenen                        raadsheer

en in openbare terechtzitting van 22 mei 2013

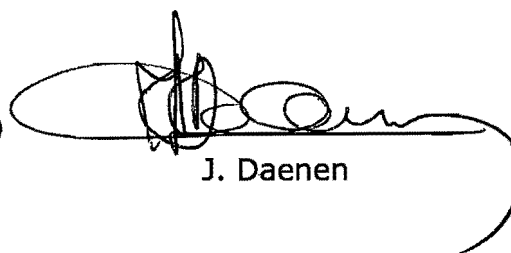
uitgesproken door L. Knapen, raadsheer d.d. voorzitter

in aanwezigheid van advocaat-generaal L. De Mot

met bijstand van griffier J. Geysmans



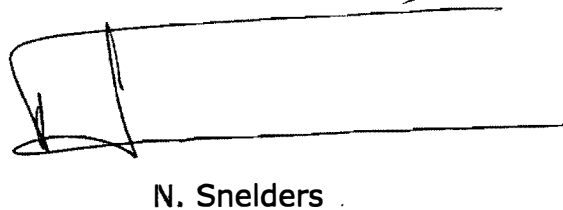
J. Geysmans



J. Daenen



L. Knapen



N. Snelders