

Om uitsluitend te dienen  
in bestuurszaken

|  |
|--|
| Arrestnummer<br><i>C 1 699 / 2014</i>  |
| Repertoriumnummer<br><i>2014 / 209</i>   |
| Datum van uitspraak<br><b>23 juni 2014</b>   |
| Rolnummer<br><b>2013/CO/790</b>  |
| Notienummer:<br>parket-generaal: 2013VJ11/486<br>1 <sup>ste</sup> vonnis: BR55.L7.5887-11<br><br>1ste rechter: Van Der Kelen<br><br><u>43bis Sw.</u> |

- *Bebouwing*  
- *COIV*

## Hof van beroep Brussel

### Arrest

15e kamer  
correctionele zaken

|                     |
|---------------------|
| Aangeboden op       |
| Niet te registreren |

Het OPENBAAR MINISTERIE en

1692

WOONINSPECTEUR van het VLAAMS GEWEST, met hoofdkantoor:  
Agentschap inspectie RWO, Koning Albert II laan, 19, bus 22 te 1210 SINT-  
JOOST-TEN-NODE

burgerlijke partij,  
vertegenwoordigd door meester Dennis Muniz Espinoza, loco meester  
DECLERCQ Philippe, beiden advocaat te Leuven,

tegen:

1693

op zaakvoerder, geboren te  
, wonende te ZAVENTEM,

beklaagde,  
aanwezig en bijgestaan door Mr MILDE Peter, advocaat te LEUVEN.

**1. Ten laste gelegde feiten**

**beklaagd van:**

In het gerechtelijk arrondissement Brussel, tussen 30 oktober 2007 en 6 april 2012

A. Bij inbreuk op art. 433decies Strafwetboek, zoals gewijzigd bij de wet van 26 november 2011, B. S. 23 januari 2012, rechtstreeks of via een tussenpersoon misbruik te hebben gemaakt van de kwetsbare toestand waarin een persoon verkeerde ten gevolge van zijn onwettige of precaire administratieve toestand, zijn precaire sociale toestand, zijn leeftijd, zwangerschap, een ziekte dan wel een lichamelijk of een geestelijk gebrek of onvolwaardigheid door, met de bedoeling en 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 persoon, met name ten minste

in feite geen andere echte en aanvaardbare keuze had dan zich te laten misbruiken, met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt.

B. Bij inbreuk op artikel 17 van het decreet d.d. 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen van kamers en studentenkamers, zoals gewijzigd door het decreet van 7 juli 2006, als verhuurder hetzij rechtstreeks, hetzij via tussenpersoon, als persoon die het goed ter beschikking stelt met het oog op bewoning, hetzij rechtstreeks, hetzij via tussenpersoon of als eventuele onderverhuurder hetzij rechtstreeks, hetzij via tussenpersoon een kamerwoning of een kamer die niet voldoet aan de vereisten van artikelen 4, 6 en 7 van hoger vernoemd decreet te hebben verhuurd, onderverhuurd of te hebben ter beschikking gesteld, met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte wordt gemaakt, namelijk, te

1. 30 kamers te hebben verhuurd die ernstige gebreken vertonen inzake veiligheid en gezondheid en die middels besluit van het College van Burgemeester en Schepenen van Zaventem dd. 14 februari 2011 onbewoonbaar werden verklaard, namelijk

Kamer 1 (8,82 m) verhuurd tussen 14 augustus 2009 en 30 november 2010 aan

Kamer 2 (9,36 m ) verhuurd op 15 september 2010 aan

kamer 3 (8,03 m ) verhuurd aan van 27 augustus 2009 tot minstens 15 september 2010 (datum aanvankelijk proces-verbaal van de Wooninspectie)

Kamer 4 (7,77 m ) verhuurd aan van 8 april 2009 tot 30 juni 2011

Kamer 5 (7,84 m ) verhuurd op 15 september 2010 aan

Kamer 6 verhuurd aan van 15 september 2010 tot 30 juni 2011

Kamer 7 (9,44 m ) verhuurd aan van 27 augustus 2009 tot 28 mei 2011

Kamer 8 verhuurd op 14 september 2010 aan

Kamer 10 (8m ) verhuurd aan van 17 mei 2010 tot minstens 15 september 2010

Kamer 11 (8,82 m ) verhuurd op 15 september 2010 aan en

Kamer 12 (9,37 m ) verhuurd op 15 september 2010 aan

Kamer 13 (8,57 m ) verhuurd aan van 17 mei 2010 tot minstens 15 september 2010

Kamer 14 verhuurd aan op 15 september 2010

Kamer 15 (8,83 m ) verhuurd aan minstens op 15 september 2010

Kamer 16 verhuurd aan van 15 september 2010 tot 30 juni 2011

Kamer 17 (8,64 m) verhuurd aan van 9 oktober 2008 tot minstens 15 september 2010

Kamer 18 (8,25m ) verhuurd aan op 15 september 2010

Kamer 19 (11,51 m ) verhuurd aan op 15 september 2010

Kamer 20 (8,74 m ) verhuurd aan van 1 december 2009 tot 1 december 2010

Kamer 21 (8,36 m ) verhuurd aan \_\_\_\_\_ op 15 september 2010  
Kamer 22 (8,26 m) verhuurd aan \_\_\_\_\_ van 1 november 2007 tot minstens 15 september 2010  
Kamer 27 verhuurd aan \_\_\_\_\_ op 15 september 2010  
Kamer 30 verhuurd aan \_\_\_\_\_ op 15 september 2010  
Kamer 31 verhuurd aan \_\_\_\_\_ op 15 september 2010  
Kamer 32 verhuurd aan \_\_\_\_\_ op 15 september 2010  
Kamer 33 (5,97 m ) verhuurd aan \_\_\_\_\_ op 15 september 2010,

2. En waarvan 24 kamers niet voldoen aan de oppervlaktevereisten zoals beschreven in art. 6 van voormeld decreet, namelijk kamers 1 (8,82 m), 2 (9,36 m), 3 (8,03 m), 4 (7,77 m), 5(7.84 m), 7 (9.44 m). 9 (8,73 m), 10 (8m), 11 (8,82 m), 12 (9,37 m), 13 (8,57), 15 (8,83), 17 (8,4 m), 18 (8,25 m), 19 (11,51 m), 20 (8,74 m), 21 (8,36 m). 22 (8,26 m), 33 (5,97 m),

C. Bij inbreuk op artikel 5, strafbaar gesteld door artikel 20§1 al 1 van het decreet d.d. 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt, een woning die niet voldoet aan de vereisten van artikel 5 rechtstreeks of via tussenpersoon verhuurd of ter beschikking gesteld te hebben met het oog op bewoning, met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte wordt gemaakt,

namelijk, te \_\_\_\_\_, 5 studio's die ernstige gebreken vertonen inzake veiligheid en gezondheid, en die het voorwerp uitmaken van een beslissing tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring van 14 februari 2011 van het College van Burgemeester en Schepenen van Zaventem, en waarvan 4 studio's niet voldoen aan de oppervlakenormen beschreven in het Besluit van de Vlaamse Regering betreffende de kwaliteitsbewaking, het recht van voorkoop en het sociaal beheersrecht op woningen van 6 oktober 1998, namelijk

studio 23 (12,59 m ) verhuurd aan \_\_\_\_\_ op 15 september 2010  
studio 25 (14,54 m ) verhuurd aan \_\_\_\_\_ tussen 8 oktober 2009 en 15 september 2010  
studio 26 (12.59 m) verhuurd aan \_\_\_\_\_ op 15 september 2010

De kadastrale omschrijving van het onroerend goed dat het voorwerp is van de misdrijven vermeld onder tenlasteleggingen B en C, zijnde:

ligging:

aard en oppervlakte: woonhuis voor een oppervlakte van 06a10ca

wijk en nummer van het kadaster:

en de eigenaar ervan geïdentificeerd zijnde als: \_\_\_\_\_, wonende te \_\_\_\_\_,

die de eigendomstitel hebben verkregen krachtens de akte van aankoop verleden op \_\_\_\_\_ door notaris \_\_\_\_\_ te \_\_\_\_\_

Overwegende dat de verdachte tevens gedagvaard wordt om zich overeenkomstig art. 42, 1° SW te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van het onroerend goed genaamd het \_\_\_\_\_, gelegen te \_\_\_\_\_ met kadastrale gegevens zoals hiervoor vermeld, zijnde het goed dat gediend heeft en bestemd was om het misdrijf vermeld onder tenlastelegging A te plegen;

Overwegende dat de verdachte tevens gedagvaard wordt om zich overeenkomstig art 42, 3° en 43 bis SW te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van een bedrag van 65.450 EURO, zijnde de vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen, berekend als volgt:

(kamer 1- 8,82 m ) 14/08/2009 tot 30/11/2010 aan 330 EUR/maand 5.115 EUR  
(kamer 3-8,03 m ) 27/08/2009 tot 15/09/2010 aan 330 €/maand 3.960 EUR  
kamer 4-7,77 m ) 08/04/2009 tot 30/06/2011 aan 330 €/maand= 8.910 EUR  
(kamer, 6.- oppervlaktevereiste voldaan) 14/09/2011 tot 30/0/2011 aan 370 €/maand  
= 3.515 EUR

(kamer 7-9,44 m ) 17/08/2009 tot 28/05/2011 aan 350 €/maand = 7.700 EUR  
(kamer 10-8 m ) 17/05/2010 tot 15/9/2010 aan 330 €/maand = 1.320 EUR  
(kamer 13 - 8,57 m ) 17/05/2010 tot 15/09/2010 aan 330 €/maand = 1.320 EUR  
(kamer 16- oppervlaktevereiste voldaan) 14/09/2010 tot 30/06/2011 aan 330 €/maand  
= 3,135 EUR

(kamer 17 - 8,64 m ) 15/09/2010 aan 320 €/maand  
3.520 EUR

(kamer 19 - 11,51 m) 14/09/2010 tot 1/04/2012 aan 450 €/maand 8.325 EUR  
(kamer 20- 8,7 m)  
Van 1/12/2009 tot 1/12/2010 aan 400 €/maand 4.800 EUR  
Kamer 22 - 8,26 m )  
Van 1/11/2007 tot 15/09/2010 aan 300 €/maand 10.200 EUR  
(studio 25 - 14,54 m)  
Van 8/10/2009 tot 15/09/2010 aan 330 €/maand 3.630EUR

De aandacht van de gerechtsdeurwaarder, met de betekening gelast, dient er op gevestigd te worden dat deze dagvaarding, overeenkomstig artikel 20 ter van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode door zijn zorgen aan de hypotheekbewaarder van de ligging van het onroerend goed dient te worden aangeboden ter overschrijving;

***Overgeschreven op het hypotheekkantoor van Brussel IV op 26 februari 2013, ref. 52-T-26/02/2013-01787.***

## **2. Bestreden beslissing**

Er werd hoger beroep ingesteld:

- op 20 september 2013 door de vervolgende partij tegen alle beschikkingen,
- op 20 september 2013 door het openbaar ministerie,

tegen het vonnis, op tegenspraak gewezen op 6 september 2013 door de Rechtbank van Eerste Aanleg te Brussel, 52, waarbij beslist werd:

Spreekt **vrij van de tenlastelegging A.**

Veroordeelt **uit hoofde van de tenlasteleggingen B en C verenigd tot**

- een gevangenisstraf van **TIEN MAANDEN**, met gewoon uitstel gedurende **VIJF** jaar en
- een geldboete van **1.000 EUR x 6= ZESDUIZEND (6.000) EUR** en bij gebreke van betaling van de geldboete binnen de wettelijke termijn, te vervangen door èn vervangende gevangenisstraf van **drie maanden**.

Spreekt ten laste van beklaagde de **bijzondere verbeurdverklaring** uit bij toepassing van artikel 42,3° en 43bis van het Strafwetboek van het bedrag van **50.000 EURO** zijnde het vermogensvoordeel dat door de rechtbank bij equivalent begroot wordt.

Veroordeelt beklaagde tot betaling van de bijdrage van **25 EURO**, gebracht bij toepassing van de wettelijke opdecieimen op **150,00 EURO** overeenkomstig artikel 29 van de wet van 1 augustus 1985.

Veroordeelt de beklaagde overeenkomstig artikel 91, lid 2 en 148 van het KB van 28 december 1950 houdende het algemeen reglement op de gerechtskosten in strafzaken, zoals gewijzigd bij K.B. van 13 november 2012 (B.S. 29/11/2012) tot de betaling van een vergoeding voor beheerskosten in strafzaken van **51,20 euro**.

Veroordeelt beklaagde tot de **kosten** van de strafvordering, in totaal bedragende **253,93 euro**.

Houdt de burgerlijke belangen ambtshalve aan.

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

De zaak werd behandeld op de openbare zitting van 26 mei 2014.

Het hof heeft hierbij gehoord:

mevrouw A. Pape, raadsheer dd. voorzitter in haar verslag;

het Openbaar Ministerie in zijn uiteenzetting van de zaak en in zijn vordering

de burgerlijke partij voor wie pleitte: meester meester Muniz Dennis Espinoza, advocaat bij de balie van Leuven, dewelke 1 conclusie neerlegt.

de beklaagde voor wie pleitte : meester Milde Peter, advocaat bij de balie van Leuven, dewelke verwees naar zijn conclusie neergelegd ter griffie op 12 mei 2014.

Gelet op het bundel overgelegd door meester Milde Peter.

#### 4. Beoordeling

De hogere beroepen werden regelmatig naar vorm en tijdig ingesteld.

Het hoger beroep van de Wooninspecteur, in zoverre gericht tegen de strafrechtelijke beschikkingen van het bestreden vonnis, is niet ontvankelijk bij gebreke aan belang.

##### Op strafrechtelijk gebied

Het misdrijf van huisjesmelkerij, zoals omschreven onder tenlastelegging sub A, is evenmin bewezen gebleken na onderzoek van de zaak door het hof.

Uit de stukken van het strafdossier blijkt geenszins dat de huurders van het kwestieuze pand te , eigendom van de beklaagde, zich in een onwettige of precaire administratieve toestand of precaire sociale toestand bevonden noch dat de beklaagde misbruik heeft gemaakt van de eventuele bijzondere kwetsbare positie van die huurders.

Terecht heeft de eerste rechter de beklaagde voor die tenlastelegging vrijgesproken.

Het komt gepast voor de feiten van de tenlastelegging sub B als volgt te heromschrijven door toevoeging van ***“op heden strafbaar gesteld op grond van art. 20 §1 Vlaamse Wooncode ten gevolge van het Integratiedecreet Woningkwaliteitsbewaking van 29 maart 2013”***.

De partijen werden ter zitting van het hof van 26 mei 2014 uitgenodigd zich desomtrent te verdedigen.

Door deze heromschrijving worden dezelfde feiten beoogd als deze onder de oorspronkelijke omschrijving.

De ten laste gelegde feiten onder de tenlastelegging sub B worden op heden strafbaar gesteld, door de integratie van het voormalig Kamerdecreet in de Vlaamse Wooncode bij het Decreet van 29 maart 2013 houdende wijziging van diverse decreten wat de woonkwaliteitsbewaking betreft, B.S. 1 augustus 2013 (Integratiedecreet Woningkwaliteitsbewaking), op grond van art. 20 §1 van de Vlaamse Wooncode.

Art. 17 van het Kamerdecreet werd weliswaar opgeheven, maar art. 20, § 1 van de Vlaamse Wooncode wordt behouden en stelt het verhuren, te huur stellen of ter beschikking stellen van een woning die niet aan de kwaliteitsvereisten voldoet, strafbaar.

De definitie van kamer wordt door het Integratiedecreet ingeschreven in art. 2, § 1, eerste lid, 10°bis van de Vlaamse Wooncode en luidt: «een woning waarin een toilet, een bad of douche of een kookegelegenheid ontbreken en waarvan de bewoners voor een of meer van die voorzieningen aangewezen zijn op de gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woning deel uitmaakt».

Aldus moet een kamer ook als woning gezien worden. Dit was trouwens ook voordien reeds het geval nu een kamer immers voldoet aan de definitie van woning zoals opgenomen in art. 2, § 1, 31° Vlaamse Wooncode.

De verhuring van een verkrotte kamer was dus ook vóór het Integratiedecreet reeds strafbaar op basis van art. 20, § 1 Vlaamse Wooncode (zie Vandromme T., *De (voorlopig?) laatste fase in de optimalisering van de Vlaamse woningkwaliteitsbewaking: het Integratiedecreet van 29 maart 2013*, R.W.2013-2014, 491).

Vermits door het Integratiedecreet niets gewijzigd wordt aan de kwaliteitsvereisten zelf, zoals vastgesteld in het technisch verslag, blijft het misdrijf inhoudelijk exact hetzelfde.

De misdrijven van krotverhuur die werden gepleegd vóór de inwerkingtreding van het Integratiedecreet, blijven dus strafbaar onder gelding van de nieuwe bepaling.

Inzake zijn de constitutieve elementen van zowel tenlastelegging sub B en C in hoofde van de beklagde verenigd.

Uit het aanvankelijk proces-verbaal van 12 november 2010 en de daarbij gevoegde technische verslagen en de foto's blijkt duidelijk dat de kwaliteitsnorm geschonden werd en meerdere gebreken werden vastgesteld in de door de beklagde verhuurde kamers, studio's en appartementen.

Elke schending van de kwaliteitsnormen is strafbaar. De woning moet niet voorafgaandelijk ongeschikt of onbewoonbaar verklaard zijn door de burgemeester.

Ten onrechte roept de beklagde in dat de gebreken aan de kamers "niet ernstig" waren nu de ernst van de gebreken niet alleen geen vereiste is voor de strafbaarheid (een inbreuk is voldoende) maar nu het geheel van de inbreuken wel als ernstig dient bestempeld te worden. Het aantal strafpunten was zelfs ruim voldoende om het pand onbewoonbaar te laten verklaren.

Gezien de wooninspecteurs dienen beschouwd te worden als politieambtenaren die in een bijzondere wet een bijzondere opdracht krijgen om misdrijven vast te stellen, gelden hun vaststellingen bij proces-verbaal tot het bewijs van het tegendeel.

Inzake wordt, wat de in het aanvankelijk proces-verbaal vastgestelde gebreken betreft, het bewijs van het tegendeel door de beklagde niet geleverd.



Het feit dat bepaalde OCMW huurders zouden hebben aangebracht levert geen dergelijk bewijs van het tegendeel, met betrekking tot het bestaan van de gebreken, in.

Bij Besluit van 14 februari 2011 van de burgemeester van de gemeente Zaventem werd de woning onbewoonbaar verklaard. Tegen dit besluit heeft de beklaagde beroep aangetekend, hetgeen bij Ministerieel Besluit van 17 juni 2011 verworpen werd.

Dergelijke onbewoonverklaring kan maar plaatsvinden indien er ernstige veiligheids- en gezondheidsrisico's werden vastgesteld en indien deze beslissing tot onbewoonverklaring gemotiveerd werd in een omstandig verslag.

De overeenstemming van de kamer, studio of appartement met de gewestelijke kwaliteitsnormen is niet enkel vereist op het ogenblik van het afsluiten van de huurovereenkomst maar gedurende de ganse duur van de bewoning. De beklaagde had niet alleen de plicht om bij aanvang van de huur een woning ter beschikking te stellen die aan die normen beantwoordde maar was ook verantwoordelijk voor het behoud van die toestand.

Het feit dat aldus veel van de strafpunten zouden te wijten zijn aan de huurders zelf, die overgingen tot beschadigingen van de verhuurde kamers, studio's en appartementen, doet aldus geen afbreuk aan de schuld van deze beklaagde. Hij diende zich tijdens het verhuren er zich van te vergewissen dat de verhuurde entiteiten nog voldeden aan de kwaliteitsnorm.

Het hof wijst ook op het feit dat verschillende inbreuken van die kwaliteitsnorm geen gebreken zijn die te wijten kunnen zijn aan de huurders maar aan de verhuurde entiteiten zelf kleven zoals het miskennen van de oppervlakenorm.

Ook het moreel element is in hoofde van de beklaagde bewezen, na onderzoek van de zaak door het hof.

De vastgestelde gebreken zijn van die aard dat de verhuurder ervan op de hoogte was en aldus het algemeen opzet bewezen is.

Zelfs indien de beklaagde niet op de hoogte was van de vastgestelde gebreken is hij onachtzaam geweest door uit gebrek aan voorzorg of voorzichtigheid gehandeld te hebben, hetgeen ook strafbaar is. Hij heeft dan nagelaten te controleren of de kamers, studio's en appartementen wel aan de woningkwaliteitsnormen voldeden en of zij mochten verhuurd worden.

Het feit dat de beklaagde het goed reeds vóór de inwerkingtreding van de Vlaamse Wooncode of Kamerdecreet kocht en verhuurde doet evenmin afbreuk aan de strafbaarheid van tenlasteleggingen sub B en C.

Het Kamerdecreet dateert al van 4 februari 1997 en de Wooncode van 15 juli 1997 zodat de beklaagde vanaf deze inwerkingtreding tot aan de gedane vaststellingen op 12 november 2010 voldoende tijd heeft gehad om zich in regel te stellen.

Wat de straftoemeting betreft dient verwezen te worden naar het feit dat bij art 24, 2° van het Decreet van 29 maart 2013 houdende wijziging van diverse decreten wat de woonkwaliteitsbewaking betreft, (BS 1 augustus 2013) een wijziging werd aangebracht aan de strafmaat van het bewezen misdrijf, zoals voorzien in art. 20, §1, 1° lid.

Er wordt de rechter de mogelijkheid gegeven om ofwel een gevangenisstraf ofwel een geldboete ofwel beide op te leggen.

Hoewel de minima en maxima van zowel gevangenisstraf als geldboete gelijk zijn gebleven wordt aangenomen dat de nieuwe straf minder zwaar is dan de oude straf zodat deze ook moet toegepast worden op deze feiten, die werden gepleegd onder gelding van de oude Vlaamse Wooncode.

Rekening houdend met de ernst van de feiten en de persoonlijkheid van de beklaagde, die blijkbaar behept is met een gebrek aan respect voor de minimum huisvestingsnormen, heeft de eerste rechter een aangepaste straf opgelegd.

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

Aan de wettelijke voorwaarden voor de verbeurdverklaring van de huurgelden, als vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen (art. 42,3° Sw.), is voldaan nu zij door het openbaar ministerie schriftelijk werd gevorderd (vermeld in de dagvaarding en bevestigd door het openbaar ministerie op de zitting van 26 mei 2014) zoals vereist conform art. 43 bis Sw.

Het komt gepast voor deze facultatieve verbeurdverklaring uit te spreken nu het maatschappelijk onaanvaardbaar zou zijn dat de beklaagde in het bezit zou gelaten worden van de winsten die hij uit deze misdrijven haalde.

Het is niet omdat op heden de financiële toestand van de beklaagde dramatisch zou zijn dat hij geen enkel financieel voordeel gehad heeft uit de bewezen gebleven misdrijven sub B en C.

Rekening houdend met het feit dat sommige huurders niet betaalden wordt het totaal van het door de beklaagde ontvangen vermogensvoordeel geraamd op 50.000 euro conform art. 43bis, al.2 Sw.

Ter zitting van het hof van 26 mei 2014 stelde de beklaagde dat hij netto niets overhield van deze huuropbrengsten daar hij zijn lening voor de aankoop van het pand diende af te betalen. Ook deze afbetaling van zijn lening vormt een vermogensvoordeel in hoofde van de beklaagde.

Voor deze verbeurdverklaring kan geen uitstel van tenuitvoerlegging worden verleend gelet op art. 851, 1°lid van de Wet van 29 juni 1964, zoals gewijzigd bij art. 52 van de Wet van 11 februari 2014

houdende diverse maatregelen ter verbetering van de invordering van de vermogensstraffen en de gerechtskosten in strafzaken (B.S. 8/04/2014).

Samen met het Hof van Cassatie is dit hof van oordeel dat geen verbeurdverklaring van het pand te kan worden opgelegd nu de wetgever, bij gebreke aan een specifieke bepaling (zoals bij huisjesmelkerij), de wil niet te kennen heeft gegeven dergelijke straf te willen opleggen (Cass. 27 mei 2009, P.09.0240.F, *Arr. Cass.* 2009, 1456).

Alle kosten werden gemaakt ter opsporing en vervolging van de bewezen gebleven misdrijven zodat de beklaagde dient veroordeeld te worden tot alle kosten.

#### Wat de herstellvordering betreft

In tegenstelling met hetgeen de beklaagde in zijn conclusie voorhoudt werd de herstellvordering door de Wooninspecteur wel ingesteld en dit bij schrijven van 30 augustus 2011 aan de heer procureur des Konings.

De eerste rechter heeft zonder aangewezen of aanwijsbare reden de herstellvordering niet behandeld.

Hij heeft dus nagelaten uitspraak te doen over de herstellvordering die door de Wooninspecteur aan de procureur des Konings bij schrijven van 30 augustus 2011 werd overgemaakt.

Aldus heeft hij geen uitspraak gedaan over alle punten van de vordering die bij hem aanhangig is gemaakt en dient de beslissing in zoverre deze nalaat uitspraak te doen over de herstellvordering overeenkomstig art. 1138,3° Ger.W. vernietigd te worden.

De herstellvordering werd tijdig door de bevoegde overheid overgemaakt aan de procureur des Konings bij voormeld schrijven, dit is op een ogenblik dat deze nog gedragen werd door een ontvankelijke strafvordering. Het hof is aldus bevoegd erover uitspraak te doen.

Inzake blijkt niet dat de beklaagden de herstelmaatregel hebben uitgevoerd nu daarvan geen kennisgeving conform art. 20bis §6 van de Vlaamse Wooncode voorligt.

Als bijzondere vorm van teruggave dient het herstel verplicht te worden uitgesproken wanneer de rechter de beklaagde schuldig acht aan het verhuren van een gebrekkige woning of kamer.

Deze herstellvordering is uitdrukkelijk gemotiveerd vanuit het oogpunt van de elementaire veiligheids-gezondheids- en kwaliteitsvereisten vermeld in artikel 5 van de Vlaamse Wooncode.

Deze vordering bevat, op pagina 5 tot en met 19, de gebreken op basis waarvan het herstel wordt gevorderd, zoals wettelijk vereist wordt.

Het feit dat het huis onderhevig is aan een nakende verkoop door de hypothecaire schuldeisers doet geen afbreuk aan de gegrondheid van de herstelvordering. De dagvaarding van deze strafvordering werd overgeschreven in de registers van het hypotheekkantoor zoals voorzien in de wet en dit juist om de eventuele herstelvordering tegenstelbaar aan derden te maken indien het goed zou verkocht worden.

Vermits het de beklaagde is die als dader van de strafbare feiten sub B en C veroordeeld wordt en de veroordeling tot herstel het gevolg is van deze bewezen verklaarde misdrijven zal hij gehouden blijven dit herstel uit te voeren, los van de vraag wie eigenaar van het goed zal worden. De herstelmaatregel werkt immers in rem en is een zakelijk aankleven aan het pand.

Volgens de wooninspecteur komt de betrokken woning niet in aanmerking voor renovatie-, verbetering - of aanpassingswerkzaamheden nu de woning een eengezinswoning betreft die wederrechtelijk werd gebruikt als logementshuis met verhuur van kamers, studio's en appartementen, nu voor deze wijziging geen voorafgaandelijke stedenbouwkundige vergunning werd aangevraagd of verleend zodat toepassing dient gemaakt te worden van art. 20bis §1 van de Vlaamse Wooncode.

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 voormeld wederrechtelijk gebruik als logementshuis dient ingegaan te worden op de door de wooninspecteur geformuleerde vordering meer bepaald: te bevelen dat een andere bestemming wordt gegeven aan het goed overeenkomstig het VCRO ofwel het slopen van de woning.

De termijn van tien maanden, zoals gevraagd door de Wooninspecteur, lijkt niet aangepast aan de aard en duur van de eventueel uit te voeren werken (ofwel andere bestemming geven ofwel slopen). Het hof bepaalt deze hersteltermijn op TWEE JAAR, zijnde de maximumtermijn.

Het komt gepast voor een dwangsom van 125 euro/per dag vertraging te koppelen aan deze herstelvordering. 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.

Ook in de ambtshalve uitvoering door de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen wordt voorzien conform art. 20bis §7 van de Wooncode.

## **5. Wettelijke bepalingen**

Gezien de wetsbepalingen in het bestreden vonnis aangehaald, behoudens art. 186 van het Wetboek van Strafvordering, en alsook de artikelen:

- 24 van de wet van 15 juni 1935,
- 2 al.2, 38, 43bis al.2, Strafwetboek,

- 182, 191, 195 al.2, 212, 215 Wetboek van Strafvordering,
- 20§ 1, art. 20 bis §7, art. 20 ter van de Vlaamse Wooncode,
- 24, 2° Decreet van 29 maart 2013 houdende wijziging van diverse decreten wat de woonkwaliteitsbewaking betreft, B.S. 1 augustus 2013,
- 1138,3° Gerechtelijk Wetboek.

## 6. Beslissing

### Het hof,

Beslist op grond van de hoger vermelde redenen, binnen de perken van de hogere beroepen zoals hierna bepaald, **op tegenspraak**.

Verklaart het hoger beroep van de Wooninspecteur, in zoverre gericht tegen de strafrechtelijke beschikkingen van het bestreden vonnis, niet ontvankelijk;

Verklaart de hogere beroepen voor het overige ontvankelijk;

#### Op strafrechtelijk gebied

Bevestigt het bestreden vonnis mits deze wijzigingen dat:

- de opgelegde straf wordt opgelegd uit hoofde van de tenlastelegging sub B, zoals geherkwalificeerd, en sub C verenigd;
- het uitstel van tenuitvoerlegging wordt uitgebreid tot het geheel van de geldboete onder dezelfde voorwaarden;

Veroordeelt de beklaagde in de kosten van hoger beroep, voorgeschoten door de openbare partij, begroot op **143,72 EURO**, nog niet inbegrepen de kosten van kantmelding van de gewezen eindbeslissing op het overgeschreven exploot, nog te begroten.

#### Wat de herstellvordering betreft

Vernietigt de bestreden beslissing in zoverre deze nalaat uitspraak te doen over de herstellvordering;  
Evocerend en opnieuw rechtsprekend:

Beveelt aan het pand gelegen te \_\_\_\_\_, kadastraal gekend te \_\_\_\_\_, binnen een termijn van TWEE JAAR, 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 pand te slopen, tenzij de sloop verboden is op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen, onder verbeurte van een dwangsom van 125 euro per dag vertraging zonder dat een bijkomende termijn in de zin van artikel 1385bis, 4<sup>e</sup> lid Ger.W. wordt toegekend;

Beveelt dat, voor het geval dat door de beklaagden 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 conform art. 20bis §7 van de Vlaamse Wooncode;

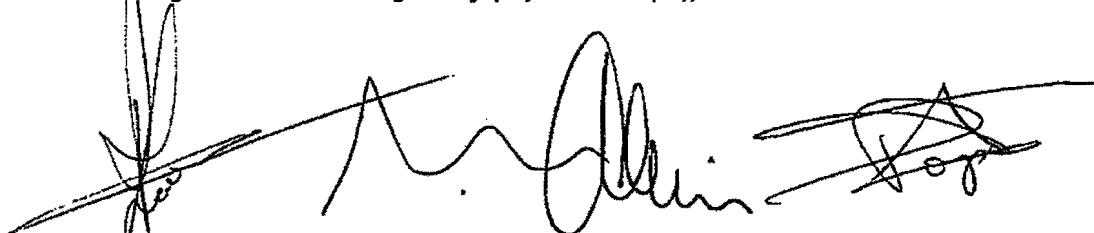
Verstaat dat deze eindbeslissing op de kant van de overgeschreven dagvaarding ingeschreven wordt op de wijze bepaald in artikel 84 van de hypotheekwet (art. 20 ter, tweede lid Vlaamse Wooncode);

Aldus uitgesproken in openbare terechtzitting van het Hof van Beroep te Brussel, op **23 juni 2014**,

waar aanwezig waren:

- |                         |                             |
|-------------------------|-----------------------------|
| - Mevrouw A. PAPEN,     | raadsheer dd. voorzitter;   |
| - Mijnheer D. De Greef, | plaatsvervangend raadsheer; |
| - Mijnheer B. De Geest, | plaatsvervangend raadsheer; |
| - Mijnheer M. VERBELEN, | advocaat-generaal;          |
| - Mevrouw R. LEEMANS,   | griffier;                   |

*(goedgekeurd de doorhaling van lijn(en) en woord(en))*



R. LEEMANS      B. DE GEEST      D. DE GREEF      A. PAPEN