

Kopie  
Afgeleverd aan: mr. CLAES Johan  
Uitsluitend voor bestuurlijke inlichting - behoeften van  
inwendige aard

Arrestnummer <b>CI 520 / 2017</b>
Repertoriumnummer <b>2017 / 1489</b>
Datum van uitspraak <b>26 april 2017</b>
Rolnummer <b>2016/CO/533</b>
Notienummer parket-generaal <b>2016/PGA/2272</b> <b>2016/VJ11/542</b>

*Waaromspectie*

# Hof van beroep Antwerpen

## Arrest

twaalvende kamer  
correctionele zaken

Aangeboden op
Niet te registreren

COVER 01-00000835081-0001-0016-01-01-1



**2016/PGA/2272 – 2016/VJ11/542**

**Het OPENBAAR MINISTERIE**

en

**De WOONINSPECTEUR**

bevoegd voor de provincie Antwerpen

met kantoren gevestigd te 2018 Antwerpen, Lange Kievitstraat 111-113 bus 55

eiser tot herstel

vertegenwoordigd door mr. Johan Claes, advocaat bij de balie van Antwerpen

tegen

66A

zelfstandige

geboren te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_

wonende te \_\_\_\_\_ Aartselaar, I

Belg

beklaagde

aanwezig en bijgestaan door mr. Bram De Man loco mr. Jan De Man, beiden advocaat bij de balie van Antwerpen

**1. Ten laste gelegde feiten**

Te \_\_\_\_\_ van minstens 3 mei 2012 tot 31 augustus 2012,

PAGE 01-00000835081-0002-0016-01-01-4



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 kamerwoning,

gelegen in het onroerend goed te  
gekadastraerd als  
met een oppervlakte van 2045 m<sup>2</sup>,

eigendom van (geboren op ) en (geboren  
op ) bij akte verleden op ,

die niet voldoet aan de vereisten van artikel 5, rechtstreeks of via tussenpersoon verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld te hebben met het oog op bewoning,

namelijk:

- I. een kamer gelegen op de eerste verdieping links (1/1) ten nadele van ;
- II. een kamer gelegen op de eerste verdieping midden (1/2) ten nadele van
- III. een kamer gelegen op de eerste verdieping rechts (1/3) ten nadele van

overgeschreven op het hypotheekkantoor van Antwerpen 3 op 4 maart 2016  
ref. 59-T-04/03/2016-03559  
bedrag: 61,61 euro  
hypotheekbewaarder (get) R. Kinnaer

eigendomsakte verleden door , notaris te

## 2. Bestreden beslissing

### 2.1.

PAGE 01-00000835081-0003-0016-01-01-4



Bij het vonnis op tegenspraak jegens de eiser tot herstel en bij verstek jegens beklaagde, gewezen op 2 mei 2016 door de rechtbank van eerste aanleg Antwerpen, afdeling Antwerpen, kamer AC1, werd als volgt beslist:

Verleent akte aan de Wooninspecteur van haar vrijwillige tussenkomst.

**VEROORDEELT:**

- beklaagde : hoofdens de vermengde feiten van de tenlasteleggingen I, II en III tot een geldboete van TWEEHUNDERT EUR.

Verplicht veroordeelde, 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 25 EUR, vermeerderd met 50 decimes, en gebracht op 150 EUR.

Verplicht veroordeelde tot betaling van de kosten van het geding belopende 95,34 EUR op heden en tot een vergoeding van 51,20 EUR.

Zegt dat de geldboete van 2000 EUR vermeerderd wordt met 50 decimes, zodat die geldboete 12.000 EUR bedraagt.

Bepaalt de duur van de gevangenisstraf waardoor de geldboete vervangen kan worden, bij gebrek aan betaling binnen een termijn vermeld in artikel 40 van het strafwetboek, op drie maanden voor de geldboete van 2000,- EUR.

Beveelt dat het onroerend goed gelegen te , met een oppervlakte van 2045 m<sup>2</sup>, niet in aanmerking komt voor renovatie-, verbeterings-, of aanpassingswerken en dat er een andere bestemming moet gegeven worden volgens de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening, hetzij dat de woning moet worden gesloopt, tenzij de sloop verboden is op grond van de wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen, binnen een termijn van zes maanden te rekenen vanaf het in kracht van gewijsde treden van huidig vonnis en onder verbeuring van een dwangsom van 125 euro per dag vertraging in het niet nakomen van het hiervoor bevolene.



Dat de Wooninspecteur, in geval het vonnis niet wordt ten uitvoer gelegd, van ambtswege in de uitvoering ervan kan voorzien.

Machtigt de Wooninspecteur de van de herstelling van de plaats afkomende materialen en voorwerpen te verkopen, te vervoeren, op te slaan en te vernietigen op een door hen gekozen plaats.

Zegt voor recht dat de veroordeelde gehouden is alle uitvoeringskosten, verminderd met de opbrengst van de verkoop der materialen en voorwerpen, te vergoeden op vertoon van een staat, begroot en invorderbaar verklaard door de beslagrechter.

## 2.2.

Er werd hoger beroep ingesteld tegen voormeld vonnis d.d. 2 mei 2016:

- op 1 juni 2016 door de beklaagde tegen al de beschikkingen
- op 3 juni 2016 door het OPENBAAR MINISTERIE tegen al de beschikkingen op strafrechtelijk gebied.

## 2.3.

Er werd een verzoekschrift in de zin van artikel 204 Wetboek van Strafvordering ingediend op de griffie van de rechtbank van eerste aanleg Antwerpen, afdeling Antwerpen:

- op 1 juni 2016 door de beklaagde
- op 3 juni 2016 door het OPENBAAR MINISTERIE.

## 3. Rechtspleging voor het hof

De zaak werd behandeld op de openbare zittingen van 15 maart 2017 en 12 april 2017.

Het hof heeft hierbij gehoord:



- 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 beklaagde in zijn middelen van verdediging, ontwikkeld door zijn raadsman, voornoemd.

De neergelegde conclusies en stukken werden in het beraad betrokken.

#### **4. Beoordeling van de ontvankelijkheid van de rechtsmiddelen en van de omvang van de hogere beroepen**

##### **4.1. Ontvankelijkheid van de hogere beroepen**

1. De verklaringen van hoger beroep van de beklaagde en het Openbaar Ministerie werden tijdig en regelmatig gedaan op de griffie van de rechtbank die het bestreden vonnis heeft gewezen.

2. Het verzoekschrift van de beklaagde zoals bedoeld in artikel 204 Wetboek van Strafvordering werd tijdig ingediend ter griffie van de rechtbank die het bestreden vonnis heeft gewezen en de daarin bepaalde grieven met betrekking tot de schuldigverklaring, de strafmaat en de herstellvordering zijn nauwkeurig.

3. Het verzoekschrift van het Openbaar Ministerie zoals bedoeld in artikel 204 Wetboek van strafvordering werd tijdig ingediend ter griffie van de rechtbank die het bestreden vonnis heeft gewezen en de daarin bepaalde grieven met betrekking tot de strafmaat zijn nauwkeurig.

4. Gelet op het bovenstaande zijn de hogere beroepen van de beklaagde en het Openbaar Ministerie, regelmatig naar vorm en termijn, ontvankelijk.

##### **4.2. Omvang van de hogere beroepen**

Het hof heeft ambtshalve geen grieven van openbare orde opgeworpen zoals bedoeld in artikel 210, tweede lid Wetboek van Strafvordering,



Gelet op de overwegingen onder rubriek 4.1. van dit arrest is het hof gevat te oordelen over de beschikkingen op strafrechtelijk gebied van het bestreden vonnis die betrekking hebben op de schuldigverklaring, de straftoemeting en de herstellvordering.

## 5. Omschrijving van de felten

Op 3 mei 2012 deed de wooninspecteur vaststellingen in een pand te ,  
Het betreft een half open bebouwing bestaande uit een gelijkvloers en een eerste verdieping. De loods omvatte 3 kamerwoningen gelegen op de 1ste verdieping en op het gelijkvloers was er een gemeenschappelijke keuken en badkamer met toilet.

De drie kamers werden bewoond en de wooninspecteur stelde vast dat zowel de loods als de drie kamers niet voldeden aan de minimale woonkwaliteitsvereisten van het decreet van 4 februari 1997 houdende de veiligheids- en kwaliteitsvereisten voor kamers en studentenkamers.

Inmiddels is het decreet van 4 februari 1997 houdende kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers opgeheven bij artikel 34 van het decreet van 29 maart 2013 houdende wijziging van diverse decreten wat de woonkwaliteitsbewaking betreft (B.S. 1 augustus 2013), in werking getreden op 11 augustus 2013, en werd dit opgenomen in de Vlaamse Wooncode. De feiten van de tenlastelegging dienen thans als volgt geactualiseerd te worden:

*"bij inbreuk op de artikelen 1, 2, 5, 6, 15, 20 §1, 20bis en 20ter van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, zoals gewijzigd door de decreten van 19 maart 2004, 7 mei 2004, 7 juli 2006, 21 november 2008, 29 april 2011 en 29 maart 2013 als verhuurder, eventuele onderverhuurder of diegene die de woning ter beschikking stelt een woning of een specifieke woonvorm als vermeld in artikel 5 §3, eerste lid die niet voldoet aan de vereisten en normen vastgesteld met toepassing van artikel 5, rechtstreeks of via tussenpersoon hetzij te hebben verhuurd, hetzij te huur of ter beschikking te hebben gesteld met het oog op bewoning,*

*namelijk de hierna vermelde kamers in het onroerend goed gelegen te ,  
gekadaastreerd als  
met een oppervlakte van 2045 m<sup>2</sup>, eigendom van  
en ,  
bij akte verleden op*



- I. een kamer gelegen op de eerste verdieping links (1/1) ten nadele van
  - II. een kamer gelegen op de eerste verdieping midden (1/2) ten nadele van
  - III. een kamer gelegen op de eerste verdieping rechts (1/3) ten nadele van
- "

Art. 2 §1, 10° bis werd ingevoegd in de Vlaamse Wooncode waarbij het begrip "kamer" werd gedefinieerd.

De feiten op zich zijn hierdoor niet gewijzigd.

Weliswaar is de strafmaat gewijzigd in het decreet van 29 maart 2013 (in werking getreden op 11 augustus 2013). Het art. 20 §1, eerste lid van de Vlaamse Wooncode werd gewijzigd. De straf bedraagt thans 6 maanden tot 3 jaar gevangenisstraf en 500 euro tot 25.000 euro geldboete of één van die straffen alleen.

Op grond van art. 2 Sw. past het hof de minst zware straf toe, nl. het nieuwe art. 20 van de Vlaamse Wooncode.

Het ter beschikking stellen van kamers die niet voldoen aan art. 5 van de Vlaamse Wooncode is aldus strafbaar op grond van art. 20 §1, eerste lid Vlaamse Wooncode.

De beklaagde verdedigde zich op p. 9 van zijn besluiten op deze wijziging van de strafmaat zodat er zich geen heropening der debatten opdringt.

## **6. Motivering ten gronde**

### **6.1. Op strafrechtelijk gebied**

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

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





2. De vaststellingen door de wooninspecteur werden op 3 mei 2012 gedaan in de , zijnde de loods, en niet in de aanpalende woning. Er werd eveneens een stakingsbevel van strijdig gebruik betekend door de stedenbouwkundige inspecteur op 3 mei 2012 (strafdossier stukken 53-54). Het staat niet vast dat na die datum nog personen in de loods woonden zodat het gepast voorkomt de incriminatieperiode te bepalen "op 3 mei 2012".

Beklaagde wordt vervolgd voor het ter beschikking stellen van 3 kamers die niet voldeden aan de minimale kwaliteitsvereisten.

Ten onrechte houdt beklaagde voor dat deze loods met drie kamerwoningen en een gemeenschappelijke keuken en badkamer niet valt onder het begrip woning zoals bepaald in art. 2 §1, 31° van de Vlaamse Wooncode.

Zoals hierboven is uiteengezet werd het kamerdecreet van 4 februari 1997 opgeheven en opgenomen in de Vlaamse Wooncode, meer bepaald werd er art. 2 §1, 10° bis ingevoegd dat luidt als volgt:

*"10° bis kamer: een woning waarin een toilet, een bad of douche of een kookgelegenheid ontbreken en waarvan de bewoners voor één of meer van die voorzieningen aangewezen zijn op gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woning deel uitmaakt."*

Aldus zijn de bepalingen van de Vlaamse Wooncode, meer bepaald art. 5, eveneens van toepassing op een kamer en niet enkel op een woning.

3. Het materieel element van het misdrijf wordt voldoende aangetoond door de uitgebreide technische verslagen, de gevoegde foto's, het omstandig verslag met betrekking tot het kwaliteitsonderzoek en door de vaststellingen ter plaatse door de wooninspecteur. Uit deze elementen blijkt genoegzaam dat de door beklaagde verhuurde kamers op de eerste verdieping niet voldeden aan de normen bedoeld in art. 5 van de Vlaamse Wooncode.

Of er sprake is van een permanente bewoning is irrelevant.

Deze feiten zijn strafbaar conform art. 20 §1, eerste lid en niet op art. 20 §1, tweede lid van de Vlaamse Wooncode zoals beklaagde ten onrechte beweert.



Het feit dat werd vastgesteld bij een latere hercontrole dat er geen woonfunctie meer is, is niet relevant voor wat betreft de strafbaarheid van de feiten op 3 mei 2012.

4. Bij de straftoemeting wordt rekening gehouden met:

- de persoon van de beklaagde,
- het strafregister van beklaagde waaruit blijkt dat hij niet alleen voor verkeersinbreuken maar ook voor diefstal, valsheid in geschrifte en oplichting werd veroordeeld,
- de omstandigheden en ernst van de feiten, die getuigen van misprijzen voor het welzijn en de veiligheid van medeburgers door kamers ter beschikking te stellen die niet voldeden aan de minimumkwaliteitsnormen, weliswaar beperkt tot drie kamers, en het feit dat beklaagde niet overging tot betaling van de minnelijke schikking.

Daarom wordt de beklaagde bestraft met een geldboete van 750 euro te vermeerderen met de opdecimen of een vervangende gevangenisstraf van 90 dagen.

De geldboete moet de beklaagde ervan weerhouden in de toekomst dergelijke laakbare handelingen te stellen.

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

## **6.2. Met betrekking tot de herstellvordering**

De herstellvordering werd door de wooninspecteur overgemaakt aan het Openbaar Ministerie per brief op 1 oktober 2012 (stuk 47) en het herstel in deze zaak houdt in: de herbestemming dan wel sloop van de loods tenzij de sloop verboden is op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen, vermits de loods niet in aanmerking komt voor renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerken aangezien er geen stedenbouwkundige vergunning is voor het inrichten van drie kamers in de loods, en dit binnen een termijn van 6 maanden op straffe van een dwangsom van 125 euro per dag vertraging.

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij deze herstellvordering (stuk 62 straf dossier).

Beklaagde houdt nu voor dat de herstellvordering zonder voorwerp is geworden om reden dat er geen woonfunctie meer is en de toenmalige kamers dienst doen als kantoor.



Uit de tekst van de art. 5, 20 en 20bis Vlaamse Wooncode volgt dat het gevorderde herstel in hoofdde tot integraal herstel moet strekken, dit wil zeggen het wegwerken van alle gebreken aan het onroerend goed teneinde te voldoen aan de vereisten en normen vastgesteld krachtens art. 5 Vlaamse Wooncode. Indien integraal herstel als principiële herstelmaatregel niet mogelijk is om reden dat het onroerend goed behept is met een stedenbouwkundige inbreuk dient de alternatieve maatregelen herbestemming of sloop te worden bevolen (want dit herstel zou een bestemming inhouden van een bestaande onvergunde woonentiteit).

Op 3 mei 2012 werd een stakingsbevel wegens strijdig gebruik betekend door de stedenbouwkundige Inspecteur aan beklagde.

Bij hercontrole op 30 november 2016 stelde de wooninspecteur vast dat de drie kamers weliswaar niet bewoond werden doch dat de plaatsgesteldheid ongewijzigd is gebleven. De kamers waren enkel leeggemaakt (geen woonmeubels, enkel kasten met papieren). De kamers zijn nu in gebruik als kantoor. De werknemers gebruiken nog steeds het sanitair en de leefruimtes op het gelijkvloers.

Bovendien werd vastgesteld dat de gebreken aan de kamers en de gemeenschappelijke ruimtes zoals oorspronkelijk vastgesteld nog steeds aanwezig zijn.

Dat er geen bewoning meer is vastgesteld, is onvoldoende om te besluiten dat hierdoor de herstellvordering zonder voorwerp is. Alle voorzieningen zijn immers nog aanwezig (enkel de de bedden en kasten werden verwijderd) zodat de herstellvordering nog steeds actueel is.

Dat de drie kamers heringericht werden als kantoor zonder dat er een vergunning wordt voorgelegd, betekent dat de loods nog steeds behept is met een stedenbouwkundige inbreuk.

De herstellvordering van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Aartselaar/de wooninspecteur is zowel intern als extern wettig en beoogt op gepaste, aangepaste doch noodzakelijke wijze het herstel van de gevolgen van de door beklagde gepleegde misdrijven. Deze herstellvordering is gemotiveerd vanuit het oogpunt van elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten en is derhalve niet kennelijk onredelijk.

Het hof bepaalt de hersteltermijn op 6 maanden.



Het hof acht het gepast om een dwangsom op te leggen waarvan het bedrag dient bepaald op 125 euro per dag vertraging indien niet vrijwillig door beklaagde wordt overgegaan tot het uitvoeren van de herstelmaatregelen zoals boven aangegeven, en dit binnen de opgelegde hersteltermijn, met dien verstande dat die dwangsom zal verbeuren vanaf de eerste dag na de hoger vermelde hersteltermijn in zoverre het huidig arrest vooraf werd betekend. Er wordt geen bijkomende dwangsomtermijn opgelegd. Het opleggen van een dwangsom is noodzakelijk gezien de eerste vaststellingen reeds dateren van 3 mei 2012 en de gebreken nog steeds niet zijn hersteld.

Het hof gaat niet in op het verzoek van de wooninspecteur om de uitspraak uitvoerbaar bij voorraad te verklaren.

## **7. 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, 204, 210, 211s van het Wetboek van Strafvordering
- 1, 2, 3, 7, 25, 38, 40, 65 van het Strafwetboek
- 4, 6, 7, 17, 17bis, 17ter van het decreet van 4 februari 1997
- 1, 2, 5, 6, 15, 20 §1, 20bis en 20ter van het decreet van 15 juli 1997
- 1 van de wet van 5 maart 1952
- 2 en 3 van de wet van 28 december 2011
- 59 en 60 van de programmawet van 25 december 2016
- 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

## **8. Beslissing**

Het hof,

Rechtdoende op tegenspraak;





Veroordeelt de beklaagde wegens deze vermengde feiten tot een geldboete van ZEVENHONDERDVIJFTIG EURO gebracht op VIERDUIZEND VIJFHONDERD EURO door verhoging met 50 opdecimen of een vervangende gevangenisstraf van NEGENTIG DAGEN;

Verplicht de 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 70 opdecimen en alzo gebracht op TWEEHONDERD EURO;

Legt aan de veroordeelde een vergoeding op van EENENVIJFTIG EURO en TWINTIG CENT;

Met betrekking tot de herstellvordering

Verklaart de herstellvordering van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Aartselaar/de wooninspecteur ontvankelijk en gegrond;

Beveelt beklaagde aan het pand gelegen te \_\_\_\_\_ ,  
gekadastraerd als \_\_\_\_\_ met een  
oppervlakte van 2045 m<sup>2</sup>, een andere bestemming te geven overeenkomstig de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 dan wel tot de sloop over te gaan, tenzij de sloop verboden is op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen, binnen de termijn van ZES MAANDEN vanaf het in kracht van gewijsde gaan van huidig arrest;

Beveelt voor het geval de herstelmaatregelen door de overtreder niet binnen 6 maanden na het in kracht van gewijsde gaan van huidig arrest worden uitgevoerd, zoals hiervoor gezegd, dat de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Aartselaar ambtshalve in de uitvoering ervan kunnen voorzien op kosten van beklaagde, op grond van art. 20bis §7 van het decreet houdende de Vlaamse Wooncode;

Zegt dat de overtreder die in gebreke blijft, verplicht is alle uitvoeringskosten te vergoeden op vertoon van een staat, opgesteld door de overheid die het arrest uitvoert, of begroot en uitvoerbaar verklaard door de beslagrechter in de burgerlijke rechtbank;

Veroordeelt beklaagde, voor het geval dat aan de veroordeling tot het uitvoeren van de herstelmaatregelen niet wordt voldaan, tot betaling aan de wooninspecteur van een dwangsom van HONDERDVIJFENTWINTIG EURO per dag vertraging vanaf de eerste dag



volgens op het verstrijken van de hoger vermelde hersteltermijn en in zoverre huidig arrest vooraf werd betekend;

De kosten

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

Veroordeelt de beklaagde tot de overige kosten van de strafvordering en de herstellvordering in beide aanleggen, deze voorgeschoten door de openbare partij in totaal begroot op 212,07 euro.



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

L. Knapen raadsheer d.d. voorzitter

J. Daenen raadsheer

J. Decoker raadsheer

en in openbare terechtzitting van 26 april 2017

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

in aanwezigheid van het lid van het Openbaar Ministerie vermeld in het proces-verbaal van de terechtzitting

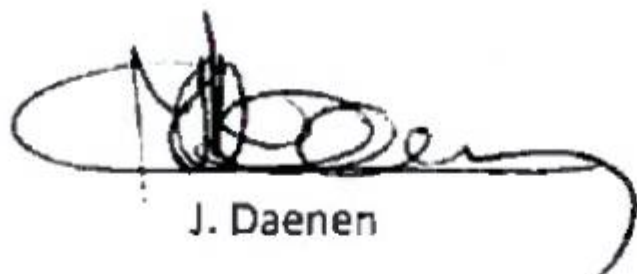
met bijstand van griffier J. Geysmans



J. Geysmans



J. Decoker



J. Daenen



L. Knapen

