



|  |
|--|
| Arrestnummer<br><b>C1716 / 2017</b>  |
| Repertoriumnummer<br><b>2017 / 1679</b>  |
| Datum van uitspraak<br><b>26 mei 2017</b>  |
| Notitienummer griffie<br><b>2016/NT/373</b><br>-<br>-1                           |
| Notitienummer parket-<br>generaal<br><b>2016/PGG/853</b><br><b>2016/VJ11/373</b> |

Hypothecaire inschrijving

## Hof van beroep Gent

### Arrest

tiende kamer  
correctionele zaken

|  |
|--|
| Aangeboden op<br><b>/ 1 JUNI 2017</b>  |
| Niet te registreren<br><br><b>Anja WILLEMS</b><br>Ea. inspecteur a.i. |

COVER 01-00000864561-0001-0019-01-01-1



**2016/PGG/853 - 2016/VJ11/373**

Not.nr. DE.66.RW.100100/14

In de zaak van het **OPENBAAR MINISTERIE** en van

1. nr. **DE WOONINSPECTEUR**, bevoegd voor het Vlaamse Gewest,  
met kantoren te 9000 Gent, Virginie Lovelinggebouw,  
Koningin Maria Hendrikaplein 70 bus 93,  
- eiser tot herstel -

tegen:

1. nr. *808* , van Belgische nationaliteit,  
geboren te in : ,  
winkelier,  
wonende te : Menen, : bus  
- beklagde -

2. nr. *809* van Belgische nationaliteit,  
geboren te op : ,  
zonder beroep,  
wonende te : Menen, :  
- beklagde -

verdacht van:

A.

de eerste en de tweede:

Om het wanbedrijf uitgevoerd te hebben of om aan de uitvoering ervan rechtstreeks medegewerkt te hebben, door enige daad, tot de uitvoering zodanige hulp verleend te hebben dat zonder zijn bijstand het misdrijf niet kon gepleegd worden,

bij Inbreuk op artikel 17 van het decreet van 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, te huur gesteld of te hebben ter beschikking gesteld, namelijk

als verhuurder, in het pand gelegen te \_\_\_\_\_, kadastraal gekend als \_\_\_\_\_, eigendom van \_\_\_\_\_, geboren te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_, en van \_\_\_\_\_ geboren te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_, beiden wonende te \_\_\_\_\_, bij akte verleden door notaris \_\_\_\_\_ te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ );

1. kamer \_\_\_\_\_ op de eerste verdieping, volgens het technisch verslag ongeschikt voor bewoning, te hebben verhuurd aan \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_

te \_\_\_\_\_ in de periode van 15 mei 2013 tot 11 augustus 2013 (st. 2, 4-6, 60, 67)

2. kamer \_\_\_\_\_ op de eerste verdieping, volgens het technisch verslag ongeschikt voor bewoning, te hebben verhuurd aan \_\_\_\_\_

te \_\_\_\_\_ in de periode van 15 mei 2013 tot 11 augustus 2013 (st. 2, 5-6, 62, 67)

B.

de eerste en de tweede:

Om het wanbedrijf uitgevoerd te hebben of om aan de uitvoering ervan rechtstreeks medegewerkt te hebben, door enige daad, tot de uitvoering zodanige hulp verleend te hebben dat zonder zijn bijstand het misdrijf niet kon gepleegd worden,

Bij inbreuk op de artikel 5, strafbaar gesteld door artikel 20, § 1, al. 1 van het decreet van 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 en normen van artikel 5 rechtstreeks of via tussenpersoon verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld te hebben met het oog op bewoning, zoals gewijzigd door het decreet van 29 maart 2013 houdende wijziging van diverse decreten wat de woonkwaliteitsbewaking betreft, vanaf 11.08.2013

als verhuurder, in het pand gelegen te \_\_\_\_\_, kadastraal gekend als \_\_\_\_\_, eigendom van \_\_\_\_\_,



geboren te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_, en van \_\_\_\_\_, geboren te \_\_\_\_\_  
op \_\_\_\_\_, beiden wonende te \_\_\_\_\_, bij akte  
verleden door notaris \_\_\_\_\_ te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_);

1. kamer \_\_\_\_\_ op de eerste verdieping, volgens het technisch verslag ongeschikt voor  
bewoning, te hebben verhuurd aan \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_

te \_\_\_\_\_ in de periode van 11 augustus 2013 tot 1 juli 2014 (st. 2, 4-6, 60, 67)

2. kamer \_\_\_\_\_ op de eerste verdieping, volgens het technisch verslag ongeschikt voor  
bewoning, te hebben verhuurd aan \_\_\_\_\_

te \_\_\_\_\_ in de periode van 11 augustus 2013 tot 1 juli 2014 (st. 2, 5-6, 62, 67)

Vermogensvoordeel: art. 42 en 43bis S.W.B.

De eerste en de tweede tevens gedagvaard teneinde zich overeenkomstig art. 42 en 43bis  
van het Strafwetboek, te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van 9.750  
euro,  
zijnde

hetzij de vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen,  
hetzij goederen en waarden die in de plaats ervan zijn gesteld,  
hetzij inkomsten uit belegde voordelen,

waarbij de rechter, indien de zaken niet kunnen worden gevonden in het vermogen van de  
beklaagde, de geldwaarde ervan dient te ramen ( het equivalent bedrag).

Berekening:

- huuropbrengst van woning \_\_\_\_\_ gedurende 13 maanden aan een maandelijkse huurprijs  
van 375 euro = 4.875 euro
- huuropbrengst van woning \_\_\_\_\_ gedurende 13 maanden aan een maandelijkse huurprijs  
van 375 euro = 4.875 euro.

\* \* \* \*

**1.1.**

De rechtbank van eerste aanleg Oost-Vlaanderen, afdeling Dendermonde, kamer D13M,  
besliste bij vonnis van 7 maart 2016 op tegenspraak als volgt:

PAGE 01-00000864561-0004-0019-01-01-4



1.

*Verklaart eerste beklaagde schuldig aan de feiten omschreven onder de hierboven vermelde tenlasteleggingen A en B;*

*Toepassing makend van artikel 65, lid 1 van het Strafwetboek;*

*Veroordeelt eerste beklaagde voor deze feiten samen tot een geldboete van vijfhonderd euro, verhoogd met 50 deciemmen (x 6) of 3.000,00 euro;*

*Zegt dat bij niet betaling binnen de door de wet bepaalde termijn de lastens de beklaagde uitgesproken geldboete kan worden vervangen door een gevangenisstraf van 3 maanden.*

*Verleent eerste beklaagde gewoon uitstel van de tenuitvoerlegging van een gedeelte van driehonderdvijftig euro, verhoogd met 50 deciemmen (x 6) of 2.100,00 euro voor een periode van drie jaar, de vervangende gevangenisstraf voor het gedeelte met uitstel bepaald op 75 dagen.*

*Wijst eerste beklaagde er op dat het uitstel van rechtswege herroepen wordt ingeval gedurende de proeftijd een nieuw misdrijf is gepleegd dat veroordeling tot een criminele straf of hoofdgevangenisstraf van meer dan zes maanden zonder uitstel ten gevolge heeft gehad.*

*Bijzondere verbeurdverklaring*

*Verklaart eerste beklaagde verbeurd van 1.300 euro aan vermogensvoordelen.*

2.

*Verklaart tweede beklaagde schuldig aan de feiten omschreven onder de hierboven vermelde tenlasteleggingen A en B;*

*Toepassing makend van artikel 65, lid 1 van het Strafwetboek;*

*Veroordeelt tweede beklaagde voor deze feiten samen tot een geldboete van vijfhonderd euro, verhoogd met 50 deciemmen (x 6) of 3.000,00 euro;*

*Zegt dat bij niet betaling binnen de door de wet bepaalde termijn de lastens de beklaagde uitgesproken geldboete kan worden vervangen door een gevangenisstraf van 3 maanden.*

*Verleent tweede beklaagde gewoon uitstel van de tenuitvoerlegging van een gedeelte van driehonderdvijftig euro, verhoogd met 50 deciemmen (x 6) of 2.100,00 euro voor een periode*



van drie jaar, de vervangende gevangenisstraf voor het gedeelte met uitstel bepaald op 75 dagen.

Wijst tweede beklaagde er op dat het uitstel van rechtswege herroepen wordt ingeval gedurende de proeftijd een nieuw misdrijf is gepleegd dat veroordeling tot een criminele straf of hoofdgevangenisstraf van meer dan zes maanden zonder uitstel ten gevolge heeft gehad.

#### Bijzondere verbeurdverklaring

Verklaart tweede beklaagde verbeurd van 1.300 euro aan vermogensvoordelen.

#### Bijdragen - vergoeding - kosten

Spreekt in hoofde van eerste en tweede beklaagde de verplichting uit om elk eenmaal een bedrag van 25,00 euro, met 50 deciemmen verhoogd, 150,00 euro bedragende, te betalen bij wijze van bijdrage tot financiering van het Fonds tot financiële hulp aan slachtoffers van opzettelijke gewelddaden;

Legt eerste en tweede beklaagde bovendien elk een vergoeding op voor de kostprijs van de strafprocedure van 51,20 euro overeenkomstig artikel 91, 2<sup>de</sup> lid en 148 van het koninklijk besluit van 28 december 1950 houdende algemeen reglement op de gerechtskosten in strafzaken, zoals gewijzigd bij KB van 13 november 2012 (B.S. 29 november 2012).

Veroordeelt eerste en tweede beklaagde hoofdelijk tot de gerechtskosten, tot op heden begroot aan de zijde van het openbaar ministerie op de som van 223,17 euro.

#### Op burgerlijk gebied:

Beveelt eerste en tweede hoofdelijk om een andere bestemming te geven aan het pand gelegen te .

(kadastraal gekend als .  
) , overeenkomstig de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 of om de woning of het goed te slopen, tenzij de sloop ervan verboden is op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen.

Zegt voor recht dat dit herstel dient te worden gerealiseerd binnen een termijn van 1 jaar na het in kracht van gewijsde gaan van dit vonnis.

Zegt voor recht dat de beklaagden na uitvoering van de werken de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen dient te verwittigen.



*Zegt voor recht dat indien de plaats niet wordt hersteld binnen een termijn van 1 jaar de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van Dendermonde worden gemachtigd om van ambtswege in de uitvoering ervan te kunnen voorzien.*

*Zegt voor recht dat wanneer de overtreders in gebreke blijven zij verplicht zijn alle uitvoeringskosten te vergoeden op vertoon van een staat, opgesteld door de overheid of begroot en uitvoerbaar verklaard door de beslagrechter in de burgerlijke rechtbank.*

*Zegt dat een dwangsom zal worden opgelegd van 125 euro per beklagde per dag vertraging bij de niet-uitvoering van het herstel, met een maximum van 10.000 euro per beklagde.*

*Zegt voor recht dat de voorgemelde termijn enkel aan de hoofveroordeling wordt gekoppeld en geen dwangsomtermijn is in de zin van artikel 1385bis Ger.Wb.*

*Machtigt de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen om de kosten van artikel 17bis, § 2 Vlaamse Wooncode te verhalen op de eerste en de tweede beklagde.*

*Zegt voor recht dat zij deze kosten dienen te vergoeden op vertoon van een staat, opgesteld door de overheid of begroot en uitvoerbaar verklaard door de beslagrechter in de burgerlijke rechtbank.*

*Houdt de burgerlijke belangen aan overeenkomstig artikel 4 van de Wet houdende de voorafgaande titel van het Wetboek van Strafvordering, zoals gewijzigd bij artikel 2 van de Wet van 13 april 2005 (B.S., 03 mei 2005);”*

## **1.2.**

Tegen dit vonnis werd hoger beroep ingesteld op:

- 21 maart 2016 door de beide beklagden tegen alle beschikkingen;
- 4 april 2016 door het openbaar ministerie tegen de beide beklagden.

## **1.3.**

Er werd een verzoekschrift in de zin van artikel 204 van het Wetboek van Strafvordering, zoals vervangen door artikel 89 van de wet van 5 februari 2016 tot wijziging van het strafrecht en de strafvordering en houdende diverse bepalingen inzake Justitie, ingediend op de griffie van de rechtbank van eerste aanleg Oost-Vlaanderen, afdeling Dendermonde, op:

- 21 maart 2016 door de raadsman van de beklagden en
- 1 april 2016 door het openbaar ministerie wat de beide beklagden betreft.



**1.4.**

Gezien het proces-verbaal van de terechtzitting van 15 september 2016 van dit hof, zelfde kamer, waarbij conclusietermijnen werden vastgelegd en de rechtsdag, na partijen te hebben gehoord, werd bepaald op de terechtzitting van donderdag 8 december 2016.

**1.5.**

Gezien het proces-verbaal van de terechtzitting van 8 december 2016 van dit hof, zelfde kamer, waarbij de zaak, op vraag van de raadsman van de beklaagden, werd uitgesteld naar de terechtzitting van donderdag 9 februari 2017, teneinde de wooninspecteur, die daartoe reeds formeel werd uitgenodigd door de beklaagden, toe te laten over te gaan tot controle naar de conformiteit met de Vlaamse Wooncode en de afgeleverde vergunning.

Op de terechtzitting van 9 februari 2017 werd de zaak uitgesteld naar de terechtzitting van 23 maart 2017 teneinde de wooninspecteur op 23 februari 2017 de reeds vastgestelde controle te laten uitvoeren en het proces-verbaal van vaststelling te laten voegen aan het dossier.

**1.6.**

Het hof hoorde op de openbare terechtzitting van 23 maart 2017 in het Nederlands:

- de beklaagden in hun middelen van verdediging, bijgestaan en vertegenwoordigd door meester Filip Van Royen, advocaat met kantoor te Sint-Niklaas,
- het openbaar ministerie in zijn vordering bij monde van Jan De Clercq, advocaat-generaal,
- de eiser tot herstel, de wooninspecteur, in zijn middelen vertegenwoordigd door meester Pieter Van Assche, voor meester Veerle Tollenaere, beiden advocaat met kantoor te Gent.

**2.1.**

De onderscheiden verklaringen van hoger beroep tegen het vonnis van 7 maart 2016, gedaan op de griffie van de rechtbank die het vonnis heeft gewezen, werden tijdig en regelmatig naar de vorm gedaan.

De verzoekschriften houdende de grieven die tegen het vonnis worden ingebracht werden eveneens tijdig ingediend.





## 2.2.

In het door de advocaat van de beklaagden en voor de beide beklaagden op 21 maart 2016 ingediende "grievensformulier hoger beroep", opgesteld volgens het bij koninklijk besluit van 18 februari 2016 tot uitvoering van artikel 204, derde lid van het Wetboek van Strafvordering vastgestelde model, wordt nauwkeurig bepaald welke grieven tegen het voormeld vonnis worden ingebracht, namelijk op strafgebied met betrekking tot de strafmaat (aankruising rubriek 1.4); de verbeurdverklaring (aankruising rubriek 1.7) en de andere maatregelen: herstelmaatregel – dwangsom (aankruising rubriek 1.8).

In het door het openbaar ministerie op 1 april 2016 ingediende "grievensformulier hoger beroep" wordt nauwkeurig bepaald welke grieven tegen het voormeld vonnis worden ingebracht, namelijk op strafgebied met betrekking tot:

- de strafmaat, waarbij het volgende wordt gespecificeerd: *"De door de eerste rechter opgelegde straf voor tenlasteleggingen A en B is te laag. Meer bepaald werd de minimumgeldboete van 500 euro opgelegd, waarvan een zeer groot gedeelte, 350 euro, met uitstel werd uitgesproken, zodat de strafmaat niet in verhouding staat tot de ernst (verder verhuur van menonwaardige kamers, zelfs na tussenkomst van de Wooninspectie) en de duur van de gepleegde felten."*
- de verbeurdverklaring, waarbij het volgende wordt gespecificeerd: *"De herleiding van de verbeurdverklaarde vermogensvoordelen ex aequo et bono is niet gestoeld op concrete elementen. Het laten behouden van de illegaal verworven huurgelden ondergraven verder het sanctionerend karakter van de lage geldboete."*
- de herstelmaatregel en de dwangsom, waarbij het volgende wordt gespecificeerd: *"De termijn die toegekend wordt voor het herstel is, gelet op de afwachtende houding van de beklaagden, te lang."*

## 2.3.

De hoger beroepen van de beklaagden en van het openbaar ministerie werden tijdig en regelmatig naar de vorm ingesteld en zijn ontvankelijk (artikelen 203-204 van het Wetboek van Strafvordering, zoals gewijzigd door de artikelen 88 en 89 van de wet van 5 februari 2016 tot wijziging van het strafrecht en de strafvordering en houdende diverse bepalingen inzake justitie).

Het hof beslist in het voorliggende arrest binnen de perken van de grieven zoals bedoeld in artikel 210 van het Wetboek van Strafvordering, zoals aangevuld bij artikel 94 van de wet van 5 februari 2016.

In dit verband stelt het hof vast dat er geen redenen zijn om ambtshalve een grief in de zin van het voormelde artikel 210 op te werpen.



**3.**

Aangezien noch in het grievenschrift van de beide beklaagden, noch in het grievenschrift van het openbaar ministerie grieven worden aangevoerd tegen de beslissing van de eerste rechter met betrekking tot de schuldigverklaring van de eerste beklaagde en de tweede beklaagde aan de telastleggingen A.1, A.2, B.1 en B.2, alle zoals omschreven in de aanhangig makende akte, en er volgens het hof, zoals hoger reeds gesteld, ook geen redenen voorhanden zijn om ambtshalve enige grief op te werpen, ligt de schuldvraag met betrekking tot de telastleggingen A.1, A.2, B.1 en B.2 niet voor aan het hof en staat het ingevolge het vonnis van de rechtbank van eerste aanleg Oost-Vlaanderen, afdeling Dendermonde, van 7 maart 2016 vast dat de eerste beklaagde en de tweede beklaagde schuldig zijn aan de aan elk van hen onder de telastleggingen A.1, A.2, B.1 en B.2 te last gelegde feiten.

**4.**

De dagvaarding werd overeenkomstig artikel 20ter, lid 1, van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode op 4 september 2015 overgeschreven in het hypotheekkantoor van het gebied waar het onroerend goed gelegen is (zie stuk 2 van het strafdossier, geklasseerd na onderkافت 1).

**5.**

Met betrekking tot de relevante feltelijke gegevens van de zaak verwijst het hof naar de uiteenzetting van de eerste rechter onder randnummer "3.1. De feiten" van het bestreden vonnis van 7 maart 2016 die het hof overneemt, hier als herhaald ziet en tot de zijne maakt.

**6.1.**

De beide beklaagden worden onder de telastleggingen A.1 en A.2 vervolgd voor en werden bij vonnis van 7 maart 2016 schuldig bevonden aan inbreuken op het decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen van kamers en studentenkamers (het Kamerdecreet).

Het Kamerdecreet werd met ingang van 11 augustus 2013 opgeheven door artikel 34 van het decreet van 29 maart 2013 houdende wijziging van diverse decreten wat de woonkwaliteitsbewaking betreft (B.S., 1 augustus 2013).

Ten tijde van de feiten waren de feiten strafbaar door artikel 17, lid 1 van het Kamerdecreet met een gevangenisstraf van zes maanden tot drie jaar en een geldboete van 500 euro tot 25.000 euro.

Vanaf 11 augustus 2013 zijn de feiten een inbreuk op artikel 5, §§ 1 en 2 van de Vlaamse Wooncode en strafbaar gesteld door artikel 20, § 1, eerste lid van de Vlaamse Wooncode



met een gevangenisstraf van zes maanden tot drie jaar en een geldboete van 500 euro tot 25.000 euro of met een van die straffen alleen.

De feiten zijn nog steeds strafbaar, maar de straf ten tijde van de feiten is zwaarder dan op heden, waardoor de straf op heden bepaald moet worden toegepast.

## 6.2.

De feiten die aan de in hoofde van de beide beklaagden bij vonnis van 7 maart 2016 bewezenverklaarde telastleggingen A.1, A.2, B.1 en B.2 ten grondslag liggen, zijn in hoofde van de beide beklaagden de uiting van eenzelfde misdadig opzet en maken slechts één misdrijf uit zodat ingevolge artikel 65, eerste lid, van het Strafwetboek voor deze samen aan elk van hen slechts één straf dient te worden opgelegd.

De beklaagden verhuurden als eigenaars twee kamers in het pand gelegen te   
 die te klein waren, talrijke gebreken vertoonden en ongeschikt waren voor bewoning. Ook de gemeenschappelijke badfunctie met toilet was gebrekkig en het gebouw was brandonveilig. Dit bracht mee dat de woonkwaliteit van de bewoners werd aangetast en hun veiligheid en gezondheid in gevaar werden gebracht. De beklaagden schonden aldus een door de Grondwet gewaarborgd recht, namelijk het recht op het leiden van een menswaardig leven, waartoe het recht op een behoorlijke huisvesting behoort. Ook na de eerste vaststellingen op 15 mei 2013 werd de verhuring nog verdergezet. In november 2014 ging de politie ter plaatse en kon uit de plaatsgesteldheid van het pand afgeleid worden dat er geen bewoning meer was. Intussen werd het pand grondig gerenoveerd, maar, zoals hierna verder wordt uiteengezet, is het pand nog niet volledig herbestemd en hersteld.

De eerste rechter heeft de beklaagden voor de bewezen telastleggingen A.1, A.2, B.1 en B.2 samen elk veroordeeld tot een geldboete van 500 euro, gebracht op 3.000 euro, waarvan 350 euro, gebracht op 2.100 euro, met uitstel van tenuitvoerlegging voor een periode van drie jaar. Voor het hof vragen de beklaagden om hen elk een geldboete met volledig uitstel van tenuitvoerlegging op te leggen. Zij roepen in dat zij reeds grote bedragen moesten betalen als heffing ter bestrijding van verkrotting van gebouwen en/of woningen en leggen stukken voor waaruit blijkt dat zij voor de woning   
 een verkrottingsheffing dienden te betalen van 4.197,04 euro, voor de woning   
 , een verkrottingsheffing van 3.960,00 euro en voor de kamer   
 een heffing van 166,80 euro voor een ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaarde (studenten)kamer.

Ook indien de heffing in het kader van leegstand en verkrotting verschuldigd wordt nadat een (kamer)woning ongeschikt en/of onbewoonbaar is verklaard ten gevolge van een controle in het kader van de naleving van het toenmalige Kamerdecreet of thans de Vlaamse Wooncode, wordt de belasting op de leegstand en verkrotting geheven op grond van een



ander feit, namelijk de verloedering die een leegstaand en/of verkrot gebouw voor de leefomgeving meebrengt, dan het feit waarop de strafsancie voor de inbreuk op het Kamerdecreet, thans de Vlaamse Wooncode, betrekking heeft, namelijk de verhuur, onderverhuur of ter beschikking stelling van een ongeschikte en/of onbewoonbare kamer/woning. Dat de situatie verschillend is blijkt ook uit het feit dat de heffingen grotendeels betrekking hebben op de woning bus en van het pand, terwijl deze niet gevat zijn in de telastleggingen omdat er geen verhuring werd vastgesteld. Dit onderscheid rechtvaardigt dan ook dat de overtreders afzonderlijk gestraft worden voor het verhuren van kamers/woningen in menonwaardige omstandigheden. Het hof houdt bij het bepalen van de strafmaat geen rekening met de verschuldigde heffingen in het kader van leegstand en verkrotting.

De door de eerste rechter aan elke beklagde opgelegde geldboete, die overigens voor elk van hen de minimumgeldboete is, is gelet op de aard, de ernst en de duur van de feiten en de persoonlijkheid van de eerste en de tweede beklagde, die blij hebben gegeven van weinig verantwoordelijkheidszin, een passende en noodzakelijke bestraffing teneinde de beklagden aan te sporen tot meer verantwoordelijkheidsbesef, hen meer respect bij te brengen voor de decretale regelgeving ter zake en hen ervan te weerhouden in de toekomst nog dergelijke feiten te plegen. In het voordeel van de beide beklagden houdt het hof er rekening mee dat inmiddels wel inspanningen geleverd werden om het pand te herstellen. Anders evenwel dan de eerste rechter oordeelde en anders dan de beklagden vragen, is het hof van oordeel dat voor de aan elk van hen opgelegde geldboete geen uitstel van tenuitvoerlegging kan verleend worden. Een uitstel van tenuitvoerlegging voor het geheel of voor een deel van de opgelegde geldboeten zou voor de beklagden een verkeerd signaal zijn, het preventieve en repressieve karakter van de straf ondermijnen en hen niet voldoende tot het inzicht brengen dat het plegen van dergelijke misdrijven niet lonend kan zijn.

Aan elke beklagde wordt bovendien een vervangende gevangenisstraf opgelegd teneinde hen ertoe aan te zetten de geldboeten te voldoen.

De met eenheid van opzet gepleegde bewezen misdrijven werden gepleegd na 31 december 2011 en voor 1 januari 2017 zodat elke geldboete, uitgedrukt in euro, met 50 opdecimen moet worden verhoogd.

## 7.

Het openbaar ministerie vorderde schriftelijk op grond van artikel 43bis van het Strafwetboek de bijzondere verbeurdverklaring van de zaken bedoeld in artikel 42.3° van het Strafwetboek, zijnde de vermogensvoordelen die rechtstreeks uit de bewezen misdrijven zijn verkregen, en raamde deze vermogensvoordelen op 9.750 euro. Deze vordering is ontvankelijk.



De vermogensvoordelen die rechtstreeks uit de bewezen misdrijven zijn bekomen, slaan op de huurinkomsten. De beklaagden verhuurden immers twee kamers die zij in die toestand niet hadden mogen verhuren en hebben daardoor ongetwijfeld voordelen kunnen halen die zonder de gepleegde inbreuken niet konden worden gerealiseerd. Er is een causaal verband tussen de bewezen misdrijven en deze huurinkomsten, zodat dit de in artikel 42.3° van het Strafwetboek bedoelde zaken betreffen.

De huurinkomsten zijn vermengd in de vermogens van de beklaagden en kunnen hierin niet meer worden gevonden zodat het hof de geldwaarde ervan raamt en de verbeurdverklaring betrekking heeft op een daarmee overeenstemmend bedrag.

Het is maatschappelijk niet aanvaardbaar dat de beklaagden in het bezit gelaten worden van de voordelen die zij verkregen hebben uit de wederrechtelijke feiten van de bewezenverklarde telastleggingen A.1, A.2, B.1 en B.2.

De eerste rechter verminderde het verbeurd te verklaren vermogensvoordeel tot 1.300 euro voor elke beklaagde omdat de beklaagden het aannemelijk zouden gemaakt hebben dat de huurders slechte betalers waren. Uit de voor de eerste rechter neergelegde stukken blijkt evenwel enkel dat met een van de beide huurders overeengekomen werd om 100 euro per maand te betalen in plaats van 375 euro gelet op de erbarmelijke staat van de huurwoning. Er worden geen stukken voorgelegd waaruit zou blijken dat ook de andere huurder de huurprijs in de te last gelegde periode niet volledig zou betaald hebben. Er werden voor het hof verder geen andere redenen aangevoerd om het verbeurd te verklaren bedrag te milderen. Gelet op de bewezenverklarde incriminatieperiodes bepaalt het hof de wederrechtelijke vermogensvoordelen op (1.300 euro + 4.875 euro =) 6.175 euro, hetzij voor elke beklaagde 3.087,50 euro. Er zijn geen aanwijzingen dat het verbeurd verklaren van een bedrag van 3.087,50 euro voor elk van beide beklaagden een onredelijke zware straf zou uitmaken in hoofde van de beklaagden.

#### 8.

De beklaagden zijn als veroordeelden elk verplicht tot het betalen van de bijdrage tot financiering van het bijzonder Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan de occasionele redders die sedert 17 december 2005 25,00 euro bedraagt en thans sedert 1 januari 2017 dient vermeerderd te worden met 70 opdecimen tot 200,00 euro, en dienen eveneens elk veroordeeld te worden tot betaling van de vaste vergoeding verschuldigd krachtens artikel 6 van de programmawet (II) van 27 december 2006 en die krachtens artikel 91, tweede lid, van het Algemeen Reglement op de gerechtskosten in strafzaken, vastgesteld bij koninklijk besluit van 28 december 1950, zoals laatst gewijzigd bij koninklijk besluit van 13 november 2012 tot wijziging van het Algemeen Reglement op de gerechtskosten in strafzaken, vastgesteld bij koninklijk besluit van 28 december 1950, wat betreft de administratieve kosten in strafzaken (B.S., 29 november 2012, Inwerkingtreding op 1 december 2012), thans, na indexatie, 51,20 euro bedraagt. Deze bijdrage en vaste kostenvergoeding hebben een eigen aard en zijn geen straf.



**9.**

De beklaagden dienen als veroordeelden hoofdelijk te worden veroordeeld tot de kosten in de beide aanleggen gevallen aan de zijde van het openbaar ministerie, deze in eerste aanleg begroot op 223,17 euro en deze in beroep begroot op 144,24 euro. Deze kosten zijn ondeelbaar veroorzaakt door de misdrijven die beide beklaagden gemeen hebben.

**10.1.**

Bij brief van 28 februari 2014 werd door de wooninspecteur een herstelvordering Ingeleid bij het parket. Deze herstelvordering is gesteund op de bewezen misdrijven van de telastleggingen A.1, A.2, B.1 en B.2. Zij strekt tot de herbestemming of sloop aangezien er geen stedenbouwkundige vergunning was voor het opsplitsen van de woning, en dit binnen een termijn van 10 maanden onder verbeurte van een dwangsom van 150 euro per dag vertraging en per veroordeelde. Het college van burgemeester en schepenen van de stad Sint-Niklaas sloot zich bij deze herstelvordering aan op zijn zitting van 24 maart 2014.

De eerste rechter willigde de herstelvordering in met die wijzigingen dat de termijn voor herstel bepaald werd op een jaar en de dwangsom bepaald werd op 125 euro per dag vertraging per veroordeelde.

Voor het hof vraagt de wooninspecteur de bevestiging van het (ook) op dat punt bestreden vonnis.

Op 13 september 2016 werd aan de beklaagden een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het opsplitsen van de ééngezinswoning in twee zelfstandige appartementen. Het hof stelde de behandeling van de zaak meermaals uit om een controle van het herstel te laten uitvoeren. Op 23 februari 2017 heeft de wooninspecteur een (her)controle gedaan, maar werd geen volledig herstel vastgesteld. De woning op het gelijkvloers had nog 4 strafpunten en de woning op de eerste en tweede verdieping had nog 13 strafpunten. Volgende gebreken werden nog opgemerkt: vocht in de kelder, geen trapleuning aan de keldertrap, trap tussen slaapkamer en leefkamer heeft geen leuning, geen borstwering aan het terras, bedrading in badkamer moet in spatwaterdichte verdeeldoos. Ook werd vastgesteld dat niet volledig voldaan was aan de voorwaarden van de stedenbouwkundige vergunning. Eén van de voorwaarden was dat de trappenhal niet meer gemeenschappelijk mocht kunnen gebruikt worden en moest afgesloten worden op het gelijkvloers. Deze voorwaarde was niet vervuld. De beklaagden erkennen voor het hof dat de voorwaarde van de stedenbouwkundige vergunning dat de trappenhal moest worden afgesloten, nog niet vervuld was.

De beklaagden legden voor het hof foto's neer van werken die nog na de controle van de wooninspectie op 23 februari 2017 werden uitgevoerd. Op de foto's zijn twee nieuwe leuningen zichtbaar, een borstwering aan het terras en een verdeeldoos in de badkamer. In verband met het vocht in de kelder verklaarde de eerste beklagde mondeling voor het hof



dat er enkel wat water gemorst was en er geen probleem meer was. Op basis van deze gegevens kan het hof echter niet met zekerheid vaststellen dat alle gebreken wel degelijk zijn hersteld, ook al blijkt uit de foto's en vaststellingen een grondige en degelijke renovatie, noch dat de stedenbouwkundige vergunning volledig werd nageleefd.

De herstellvordering is voldoende gemotiveerd en het herstel, dat nog niet volledig werd uitgevoerd, is noodzakelijk. Ook het hof verklaart de herstellvordering toelaatbaar en gegrond. Gelet evenwel op de reeds uitgevoerde renovaties en de minieme werkzaamheden die nog vereist zijn om te voldoen aan alle voorwaarden van de stedenbouwkundige vergunning, is het hof van oordeel dat een termijn van zes maanden de beklaagden voldoende tijd geeft om de nodige werken uit te voeren.

### 10.2.

Gelet op het blijvend talmen van de beklaagden om tot het herstel over te gaan, wordt terecht de verbeurte van een dwangsom gevorderd bij niet naleving van het bevel tot herstel. De vrees bestaat immers dat de beklaagden niet zonder enig drukkingsmiddel het, nog beperkte, herstel zullen uitvoeren. In die omstandigheden is het opleggen van een dwangsom wel degelijk aangewezen om de beklaagden tot het uitvoeren van het herstel aan te sporen.

Het gevorderde bedrag van de dwangsom staat echter niet in verhouding met de omvang van het nog uit te voeren herstel. Het hof bepaalt het bedrag van de dwangsom op 50 euro per dag voor elke beklaagde, wat een gepaste aansporing voor de beklaagden moet zijn. Het hof bepaalt bovendien voor de te verbeuren dwangsommen een plafond van 15.000 euro voor elke beklaagde.

Gelet op de lange tijd sinds dewelke de beklaagden al konden overgaan tot het uitvoeren van het herstel en de termijn welke hen thans hiertoe nog wordt verleend, is er geen reden om bij toepassing van artikel 1385*bis*, laatste alinea Gerechtelijk Wetboek nog een zekere termijn te bepalen waarna de veroordeelden pas de dwangsom zullen kunnen verbeuren.

### 10.3.

Overeenkomstig artikel 20*bis*, § 7 van de Vlaamse Wooncode worden de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van de stad Sint-Niklaas gemachtigd tot de ambtshalve uitvoering van het herstel voor het geval dat de herstelmaatregel, zoals bevolen, door de beklaagden niet binnen de door het hof gestelde termijn worden uitgevoerd.



**11.**

Er zijn mogelijk burgerlijke belangen die niet in staat van wijzen zijn, zodat deze, zoals de eerste rechter terecht deed, ambtshalve moeten worden aangehouden bij toepassing van artikel 4, tweede lid, van de Voorafgaande Titel van het Wetboek van Strafvordering.

**OP DEZE GRONDEN**

**het hof, rechtsprekend op tegenspraak**

Gelet op de artikelen hiervoor en in de bewezenverklarde telastleggingen aangehaald en op de artikelen:

- 2, 3, 38, 40, 41, 42.3°, 43bis en 65, eerste lid, van het Strafwetboek,
- 4 van de Voorafgaande Titel van het Wetboek van Strafvordering,
- 162, 182, 184, 185, 189, 190, 190ter, 194, 195, 199, 200, 203, § 1, 203bis, 204, 210, 211 en 211bis van het Wetboek van Strafvordering,
- 11 van de Bijzondere Wet van 8 augustus 1980, zoals gewijzigd door artikel 5 van de Bijzondere Wet van 16 juli 1993,
- 2 van de wet van 26 juni 2000 betreffende de invoering van de euro in de wetgeving die betrekking heeft op aangelegenheden als bedoeld in artikel 78 van de Grondwet,
- 5 van het decreet van 7 december 2001 tot regeling van enkele gevolgen van de invoering van de euro in de Vlaamse regelgeving,
- 1 van de wet van 5 maart 1952 zoals laatst gewijzigd door artikel 59 van de Programmawet van 25 december 2016,
- 28 en 29 van de wet van 1 augustus 1985 houdende fiscale en andere bepalingen zoals gewijzigd door artikel 3 van de programmawet van 24 december 1993, door artikel 23 van het koninklijk besluit van 19 december 2003 en door artikel 1 van het koninklijk besluit van 31 oktober 2005,
- 91, tweede lid, van het koninklijk besluit van 28 december 1950, zoals gewijzigd door artikel 1 van het koninklijk besluit van 13 november 2012,
- 24 van de wet van 15 juni 1935 op het gebruik der talen in gerechtszaken.

Verklaart de hoger beroepen van de beide beklaagden en het openbaar ministerie tegen het vonnis van de rechtbank van eerste aanleg Oost-Vlaanderen, afdeling Dendermonde, van 7 maart 2016 ontvankelijk en er ten gronde over beslissend binnen de perken van deze hoger beroepen en de grieven zoals bedoeld in de artikelen 204 en 210 van het Wetboek van Strafvordering, zoals respectievelijk aangevuld bij de artikelen 89 en 94 van de wet van 5 februari 2016, **met eenparige stemmen:**

**Op strafrechtelijk gebied**

Stelt vast dat de schuldvraag niet voorligt aan het oordeel van het hof en dat de eerste beklagde \_\_\_\_\_ en de tweede beklagde \_\_\_\_\_ door de eerste rechter





schuldig werden bevonden aan de hiervoor vermelde telastleggingen A.1, A.2, B.1 en B.2, alle zoals omschreven in de aanhangig makende akte.

Wijzigt voor het overige het vonnis in de mate dat het is bestreden als volgt:

Veroordeelt de eerste beklaagde voor de bewezen telastleggingen A.1, A.2, B.1 en B.2 samen tot een geldboete van 500 euro, vermeerderd met 50 opdecimen, aldus gebracht op 3.000 euro.

Zegt dat bij gebreke van betaling binnen de door de wet bepaalde termijn de aan de beklaagde opgelegde geldboete van 500 euro, vermeerderd met 50 opdecimen, gebracht op 3.000 euro, zal mogen vervangen worden door een vervangende gevangenisstraf van drie maanden.

Spreekt voor de beklaagde overeenkomstig de artikelen 42.3° en 43bis van het Strafwetboek de bijzondere verbeurdverklaring uit van de vermogensvoordelen die rechtstreeks uit de bewezen misdrijven zijn verkregen, namelijk voor een daarmee overeenstemmend bedrag van 3.087,50 euro.

Veroordeelt de tweede beklaagde voor de bewezen telastleggingen A.1, A.2, B.1 en B.2 samen tot een geldboete van 500 euro, vermeerderd met 50 opdecimen, aldus gebracht op 3.000 euro.

Zegt dat bij gebreke van betaling binnen de door de wet bepaalde termijn de aan de beklaagde opgelegde geldboete van 500 euro, vermeerderd met 50 opdecimen, gebracht op 3.000 euro, zal mogen vervangen worden door een vervangende gevangenisstraf van drie maanden.

Spreekt voor de beklaagde overeenkomstig de artikelen 42.3° en 43bis van het Strafwetboek de bijzondere verbeurdverklaring uit van de vermogensvoordelen die rechtstreeks uit de bewezen misdrijven zijn verkregen, namelijk voor een daarmee overeenstemmend bedrag van 3.087,50 euro.

Legt de beide beklaagden de verplichting op elk een bedrag van 25,00 euro, verhoogd met 70 opdecimen, aldus gebracht op 200,00 euro, te betalen bij wijze van bijdrage tot de financiering van het bijzonder Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan de occasionele redders.

Veroordeelt de beklaagden hoofdelijk tot de kosten in de beide aanleggen gevallen aan de zijde van het openbaar ministerie, in eerste aanleg begroot op 223,17 euro en in beroep begroot op 144,24 euro.

Veroordeelt de beklaagden elk tot betaling van de vaste vergoeding van 51,20 euro.



Beveelt de beklaagden en over te gaan tot het herstel van het pand gelegen te kadastraal gekend als

, hetgeen impliceert dat aan het pand een andere bestemming wordt gegeven overeenkomstig de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of dat het pand wordt gesloopt, tenzij de sloop ervan verboden is op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen en dit binnen een termijn van zes maanden, te rekenen vanaf de dag waarop dit arrest in kracht van gewijsde zal treden.

Zegt voor recht dat op vordering van de wooninspecteur door elke veroordeelde een dwangsom zal worden verbeurd van 50,00 euro per dag vertraging in de nakoming van dit bevel, te rekenen vanaf het verstrijken van de termijn van zes maanden vanaf de dag waarop dit arrest in kracht van gewijsde zal zijn getreden, met een maximum van 15.000 euro voor elke veroordeelde.

Machtigt, voor het geval het herstel door de overtreiders niet binnen de voormelde termijn wordt uitgevoerd, de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van de stad Sint-Niklaas om de voormelde herstelmaatregel ambtshalve uit te voeren, overeenkomstig hetgeen is bepaald in artikel 20bis, § 7 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode op kosten van de overtreder op vertoon van een staat, opgesteld door de overheid, bedoeld in het eerste lid, of begroot en uitvoerbaar verklaard door de beslagrechter in de burgerlijke rechtbank.

#### **Op burgerrechtelijk gebied**

Bevestigt het bestreden vonnis waar de eerste rechter de burgerlijke belangen ambtshalve heeft aangehouden.



Kosten eerste aanleg: € 223,17

Kosten beroep:

Afschrift vonnis: € 39,00  
Afschriften akten HB: € 6,00  
Opstelrecht ber. bekl.: € 35,00  
Dagv. bekl'n.: € 25,26  
Dagv. eiser tot herstel: € 25,87

€ 131,13

+ 10 %: € 13,11

Totaal: € 144,24

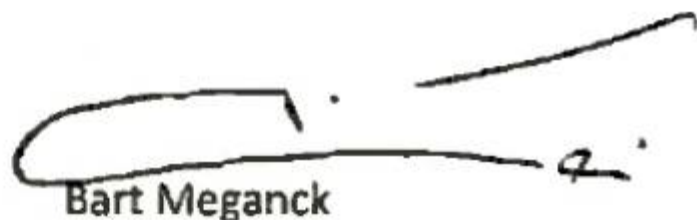
Dit arrest is gewezen te Gent door het hof van beroep, tiende correctionele kamer, samengesteld uit kamervoorzitter Erik Van de Sijpe, als voorzitter, en de raadsheren Bart Meganck en Steven Van Overbeke, en in openbare terechtzitting van **26 mei 2017** uitgesproken door voorzitter Erik Van de Sijpe, in aanwezigheid van Jan De Clercq, advocaat-generaal, met bijstand van griffier Leentje Mouton.



Leentje Mouton



Steven Van Overbeke



Bart Meganck



Erik Van de Sijpe

