

Arrestnummer	<b>C/ 1143 /2013</b>
Repertoriumnummer	<b>2013/ 2916</b>
Datum van uitspraak	<b>26 juni 2013</b>
Roinummer	<b>2013/CO/85</b>
Notitienummer parket-generaal	<b>2013/PGA/242</b> <b>2013/VJ11/81</b>

uitsluitend voor  
 strafrechtelijke inlichting —  
 — berichten van inwendige  
 aard

*wooncode  
 Kamerdecreet  
 verbodverklaring  
 vermogenszaken  
 COIV  
 domeinen*

# Hof van beroep Antwerpen

12e kamer  
 correctionele zaken

## Arrest

Aangeboden op
Niet te registreren

Het **OPENBAAR MINISTERIE**

en

**DE WOONINSPECTEUR VAN HET VLAAMSE GEWEST,**  
bevoegd voor het grondgebied van de provincie Limburg  
met diensten gevestigd te 3500 Hasselt, Koningin  
Astridlaan 50 bus 1,

eiser tot herstel

vertegenwoordigd door mr. Greet Louwet loco mr.  
Christian Lemache, beiden advocaat bij de balie van  
Hasselt

tegen

1504

**1.** [redacted]  
geboren te [redacted] op [redacted]  
en wonende te [redacted],

beklaagde

1505

**2.** [redacted]  
geboren te [redacted] op [redacted]  
en wonende te [redacted],

beklaagde

beide beklaagden vertegenwoordigd door mr. Ralph  
Neven loco mr. Louis Christoffels, beiden advocaat bij de  
balie van Tongeren

**1. Ten laste gelegde feiten**

te van 18 maart 2009 tot 28 augustus 2010:

Bij inbreuk op artikel 5 en 20 van het decreet van 17 juli 1997, een  
woning die niet beantwoord aan de gestelde vereisten rechtstreeks of via  
tussenpersoon te hebben verhuurd of ter beschikking gesteld met het  
oog op de bewoning dan wel roerend of onroerend goed dat niet  
hoofdzakelijk voor wonen bestemd is, rechtstreeks of via tussenpersoon

te hebben verhuurd of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning terwijl dit goed gebreken vertoont die een veiligheids- of gezondheidsrisico inhouden of terwijl in dit goed de basisnutsvoorzieningen zoals elektriciteit, sanitair, kookgelegenheid en verwarmingsmogelijkheid ontbreken of niet behoorlijk functioneren,

namelijk door het verhuren dan wel ter beschikking stellen aan sociaal minder begoeden van kamers of woonegelegenheden, dewelke totaal ongeschikt dan wel volkomen onaanangepast zijn voor huisvesting, inzonderheid met betrekking tot de woongedeelten verhuurd te

, gekadaastreerd te  
zijnde verhuurd of ter beschikking gesteld aan

en

De dagvaarding werd overgeschreven op het hypotheekkantoor van:

Gedaan op:  
Melding van dit borderel is  
Ref:  
Te storten op rek.

Ontvangen: achtentachtig euro zevenenvijftig cent  
De Bewaarder:  
(get)

## 2. Bestreden beslissing

Er werd hoger beroep ingesteld:

- op 15 november 2012 door beide beklaagden tegen alle schikkingen te hunnen laste
- op 22 november 2012 door het Openbaar Ministerie tegen alle schikkingen op strafgebied tegen beide beklaagden

tegen het vonnis, op tegenspraak gewezen op 7 november 2012 door de correctionele rechtbank van Tongeren, kamer 8, waarbij beslist werd:

Verklaart eerste beklagde | schuldig aan de in de dagvaarding omschreven tenlastelegging, en veroordeelt hem hiervoor tot een geldboete van 500 euro, vermeerderd met 45 opdecimen en also gebracht op 2.750 euro.

Beveelt dat bij gebreke aan betaling binnen de termijn bepaald in art. 40 S.W. de geldboete zal mogen vervangen worden door een gevangenisstraf van 3 maanden.

Gelast gedurende een proeftijd van 3 jaar het uitstel van de tenuitvoerlegging van de helft van de geldboete.

Verklaart tweede beklagde | schuldig aan de in de dagvaarding omschreven tenlasteleggingen, en veroordeelt haar hiervoor tot een geldboete van 500 euro, vermeerderd met 45 opdecimen en alzo gebracht op 2.750 euro.

Beveelt dat bij gebreke aan betaling binnen de termijn bepaald in art. 40 S.W. de geldboete zal mogen vervangen worden door een gevangenisstraf van 3 maanden.

Gelast gedurende een proeftijd van 3 jaar het uitstel van de tenuitvoerlegging van de helft van de geldboete.

Verklaart beklagden verbeurd van de ontvangen huurgelden ten bedrage van 36.300 euro.

Verplicht beklagden tevens tot betaling van een bedrag van 25 EURO, vermeerderd met 50 opdecimen en alzo gebracht op 150 EURO, bij wijze van bijdrage tot financiering van het Bijzonder Fonds tot hulp aan slachtoffers van opzettelijke gewelddaden.

Legt aan beklagden een vergoeding van 32,27 EURO.

Veroordeelt beklagden tot de kosten van de strafvordering, deze tot op heden begroot op 28,88 euro.

Verklaart de herstellvordering ontvankelijk.

Legt aan beklagden het bevel op tot het wegwerken van alle gebreken aan het pand gelegen te kadastraal gekend en dit binnen een termijn van 6 maand na onderhavig vonnis.

Zegt voor recht dat de wooninspecteur gemachtigd wordt in de ambtshalve uitvoering van het opgelegde herstel te voorzien, voor het geval beklagden in gebreke blijven de door de rechtbank bevolen werken zelf uit te voeren, met toewijzing van de kosten aan beklagden.

Zegt dat, van zodra dit vonnis kracht van gewijsde heeft bekomen, de griffier een uittreksel van dit vonnis, dat de naam, de voornamen, het beroep en de woonplaats van betichten bevat alsook de vermelding van de rechtbank waardoor het vonnis is gewezen ter hand zal stellen van de hypotheekbewaarder om melding ervan te maken in de rand van de inschrijving waarin reeds melding werd gemaakt van de dagvaarding.

Houdt overeenkomstig art. 4, 2° V.T. Sw. de burgerlijke belangen aan.

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

De zaak werd behandeld op de openbare zitting van 29 mei 2013.

Het hof heeft hierbij gehoord:

- mevrouw de voorzitter in haar verslag
- het Openbaar Ministerie in zijn uiteenzetting van de zaak en in zijn vordering
- de elser tot herstel in zijn middelen, ontwikkeld door zijn raadsman, voornoemd, die bij besluiten incidenteel beroep instelt
- de beklaagde in zijn middelen van verdediging, ontwikkeld door zijn raadsman, voornoemd.

De neergelegde conclusies en stukken werden in het beraad betrokken.

### **4. Beoordeling**

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

De hogere beroepen en het incidenteel beroep, regelmatig naar vorm en termijn, zijn ontvankelijk.

#### **4.2. Omschrijving van de feiten**

Conform het kantschrift van het Openbaar Ministerie d.d. 7/02/2013 worden de feiten heromschreven en geactualiseerd als volgt:

"Te [ ] van 19 maart 2009 (eerste vaststellingen) tot 29 januari 2010 (datum waarop de huurders het pand verlieten)

1. Bij inbreuk op de art. 2, 17, 17bis en 17ter van het kamerdecreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers, zoals gewijzigd door de decreten van 19 maart 2004, 7 mei 2004, 7 juli 2006, 6 juni 2008, 21 november 2008 en

29 april 2011, een kamerwoning of een kamer in het hierna vermelde onroerend goed rechtstreeks of via tussenpersoon hetzij te hebben verhuurd, hetzij te huur of ter beschikking te hebben gesteld met het oog op bewoning, welke niet beantwoordt aan de vereisten gesteld bij art. 4, 6 en 7 van het decreet,

nl. 7 kamers in het onroerend goed gelegen te  
gekadastraerd als  
voorheen eigendom van beklaagden.

2. Bij inbreuk op de art. 1, 2, 5, 20 §1, 20bis en 20ter van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, gewijzigd zijnde door de decreten van 19 maart 2004, 7 mei 2004, 7 juli 2006, 21 november 2008 en 29 april 2011, als verhuurder een woning die niet voldoet aan de vereisten van art. 5 rechtstreeks of via tussenpersoon hetzij te hebben verhuurd, hetzij te huur of ter beschikking te hebben gesteld met het oog op bewoning,

nl. 4 studio's in het onroerend goed gelegen te  
, gekadastraerd als  
, voorheen eigendom van beklaagden."

De feiten op zich zijn hierdoor niet gewijzigd.

Beide beklaagden werden van deze heromschrijving en actualisering in kennis gesteld en hebben zich hierop kunnen verdedigen.

### **4.3. Motivering ten gronde**

#### **4.3.1. De ontvankelijkheid van de dagstelling**

Beklaagden houden ten onrechte voor dat de dagstelling in graad van hoger beroep onontvankelijk is om reden dat deze niet is overgeschreven in het hypotheekkantoor.

Noch art. 20ter van de Vlaamse Wooncode noch art. 17ter van het Kamerdecreet schrijven voor dat een dagstelling in graad van hoger beroep op straffe van onontvankelijkheid dient te worden overgeschreven in het hypotheekkantoor. Volgens deze artikelen is enkel vereist dat de dagvaarding voor de correctionele rechtbank of het exploit tot inleiding van het geding dient te worden overgeschreven in het hypotheekkantoor, hetgeen is gebeurd.

#### **4.3.2. 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 en geactualiseerd bewezen gebleven.

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

2. Beklaagden houden ten onrechte voor dat er geen bewijswaarde aan de vaststellingen van 11/05/2009 (PV opgesteld op 7/09/2009) toegekend kan worden omdat de gegevens in het strafdossier onvoldoende aantonen dat er aanwijzingen waren dat de 4 studio's en de kamers in het gebouw niet voldeden aan de veiligheids-, gezondheids- en kwaliteitsnormen. Het hof verwijst naar de schriftelijke klacht van één huurder van het pand aan de burgemeester van [redacted] (zie stukken 1 tot en met 13) waarbij de huisvestingsambtenaar van [redacted] op 19 maart 2009 ter plaatse ging en een technisch verslag opmaakte. Dit verslag stelde ernstige gebreken aan de woongelegenheden vast. Het is naar aanleiding van dit verslag dat de burgemeester de wooninspectie op de hoogte bracht die op zijn beurt op 11 mei 2009 ter plaatse ging en de nodige vaststellingen deed.

Gelet op deze gegevens stelt het hof vast dat er voldoende aanwijzingen waren dat de woonkwaliteit van het pand niet voldeed zodat de huiszoeking verricht op 11 mei 2009 conform art. 20 §3 van de Vlaamse Wooncode en art. 21,4° van het Kamerdecreet is uitgevoerd.

Tevens blijkt dat de bewoners van de panden schriftelijk hun toestemming gaven om de studio/kamer te bezichtigen zodat de wooninspecteur de nodige vaststellingen kon doen (zie bijlagen aan het pv van 7/09/2009). Het feit dat de uitvoering van de controle proportioneel moet zijn, is een voorwaarde die niet in de Vlaamse Wooncode noch in het Kamerdecreet als bijkomende voorwaarde wordt opgelegd.

De huiszoeking van 11 mei 2009 is derhalve regelmatig en de vaststellingen die daar uit voortvloeien zijn regelmatig zonder dat er sprake is van een schending van het principe van onschendbaarheid van de woning.

3. Beklaagden houden voor dat de hoorplicht is geschonden gezien zij niet aanwezig waren bij de vaststellingen op 11 mei 2009 waardoor de algemene beginselen van behoorlijk bestuur zouden zijn geschonden. Dit

impliceert echter niet dat dan ook de rechten van verdediging zijn geschonden in het kader van de strafprocedure.

Beklaagden hebben de mogelijkheid hun verweer te voeren zowel voor de eerste rechter als in graad van hoger beroep omtrent de vaststellingen uitgevoerd door de wooninspectie zodat zij in de strafprocedure zijn gehoord en hun rechten van verdediging zijn gewaarborgd.

4. Ten onrechte beweren beklaagden dat zij niet in kennis werden gesteld dat de studio's en de kamers niet voldeden aan de woonkwaliteitsvereisten en zij dan ook niet wisten dat deze woongelegenheden gebreken vertoonden.

Het hof verwijst naar de technische vaststellingen met foto's en de ernstige gevaren o.m. stabiliteitsproblemen, elektrocutiegevaar, brandgevaar, vochtschade, ... waardoor het gebouw zelf alsook de woongelegenheden ongeschikt voor bewoning dan wel onbewoonbaar verklaard werden.

Beklaagden wisten of behoorden als eigenaars/verhuurders te weten dat de woningen niet voldeden aan de in de Vlaamse Wooncode en Kamerdecreet gestelde normen. Een gebrek aan voorzorg of voorzichtigheid volstaat als moreel element van het misdrijf.

Gelet op de aard van de vastgestelde ernstige structurele gebreken die inherent zijn aan de gebouwen, kunnen beklaagden bezwaarlijk voorhouden dat zij niet op de hoogte waren van het bestaan van deze gebreken.

Beklaagden dienen als eigenaars/verhuurders te controleren of de woningen wel aan de woningkwaliteitsnormen voldeden, en zij dienen regelmatig de staat van de verhuurde panden te controleren. Er gebeurde een hercontrole op 6 juni 2011. Er werd toen vastgesteld dat de 7 kamers zich nog steeds in dezelfde toestand bevinden en dat de 4 studio's inderdaad gerenoveerd werden maar nog steeds gebreken vertonen.

Het feit dat beklaagden inmiddels het pand hebben verkocht bij notariële akte verleden op 3/08/2010 en deze nieuwe eigenaars inmiddels deels herstellingen (weliswaar enkel aan de 4 studio's) hebben uitgevoerd waardoor de ongeschiktheid- en onbewoonbaarverklaring door de burgemeester voor deze 4 studio's werd opgeheven, doet geen afbreuk aan de strafrechtelijke verantwoordelijkheid van beklaagden.



5. De feiten sub 1. en 2. zoals heromschreven en geactualiseerd zijn de opeenvolgende en voortgezette uitvoering van een zelfde misdadig opzet, zodat er slechts één straf dient te worden uitgesproken, nl. de zwaarste.

Bij de straftoemeting wordt rekening gehouden met:

- de persoon van de beklaagden,
- hun blanco strafregister,
- de omstandigheden en ernst van de feiten, met name het ter beschikking stellen van een pand dat niet voldoet aan de woonkwaliteitsvereisten en het feit dat zij inmiddels het pand hebben verkocht zonder dat het pand volledig voldoet aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten en dit tot op heden nog steeds niet het geval is,
- het verstrijken van de tijd sedert de feiten zonder dat er sprake is van het overschrijden van de redelijke termijn.

Daarom wordt iedere beklagde 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 iedere beklagde vroeger nog niet veroordeeld is geweest tot een criminele straf of tot een hoofdgevangenisstraf van meer dan twaalf maanden, wordt de bestraffing deels 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 woonkwaliteit te respecteren.

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

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

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.

6. Het Openbaar Ministerie vordert schriftelijk de verbeuring van de illegale vermogensvoordelen ten bedrage van 36.300 euro, gevoegd aan het dossier van de rechtspleging op 25/01/2011. Ter zitting voor het hof

wijzigt het Openbaar Ministerie zijn vordering gelet op de gewijzigde tijdsperiode zoals hoger aangepast en vordert een bedrag van 36.207,60 euro.

Tevergeefs vragen beklagden dat de kosten zouden worden afgetrokken nu enerzijds de berekening gebeurt op de globale huuropbrengsten en zij anderzijds geen kosten in concreto aantonen die gebeurlijk voor aftrek in aanmerking zouden kunnen komen. De huurovereenkomsten tonen aan dat de huurders een huur betaalden inclusief kosten van water- en energieverbruik. Beklaagden tonen niet aan welke kosten zij effectief betaalden in de voorziene tijdsperiode zodat het hof deze kosten die verbonden zijn aan de realisatie van het misdrijf niet in mindering brengt. Derhalve is een vermindering tot de helft van de huurprijs voor kosten niet aangetoond.

Het hof gaat niet in op het verzoek om de tijdsperiode van de vermogensvoordelen te beperken vanaf de datum tot ongeschiktheid- en onbewoonbaarverklaring van het pand tot de datum waarop deze ongeschiktheid en onbewoonbaarheid deels werd opgeheven door de burgemeester. Immers, het pand mocht in de voorziene tijdsperiode, namelijk van de eerste vaststelling op 19 maart 2009 tot de datum dat de laatste huurders op 29/01/2009 het pand verlieten, niet worden verhuurd. In deze tijdsperiode hebben beklagden rechtstreeks uit het bewezen verklaard misdrijf een vermogensvoordeel genoten, hetzij 11 maanden inclusief de maand dat de vaststellingen werden verricht en de maand waarop door de huurders het pand dienden te verlaten (zie brieven aan de huurders, stukken 207 tot 219 in het strafdossier).

In hoofde van beide beklagden dient met toepassing van de artikelen 42,3° en 43bis van het Strafwetboek verbeurd te worden verklaard als onwettig bekomen vermogensvoordeel uit de respectievelijk in hoofde van hen weerhouden en bewezen feiten, rekening houdend met de aangepaste tijdsperiode (11 maanden) en rekening houdend met de huurprijs zoals overeengekomen in de huurovereenkomst:

- : 235,50 euro x 11 maanden = 2.590,50 euro
- : 250 euro x 11 maanden = 2.750 euro
- : 360 euro x 11 maanden = 3.960 euro
- : 200 euro x 11 maanden = 2.200 euro
- : 223 euro x 11 maanden = 2.453 euro
- : 250 euro x 11 maanden = 2.750 euro

- : 250 euro x 11 maanden = 2.750 euro
- : 223,10 euro x 11 maanden = 2.454,10 euro
- : 335 euro x 11 maanden = 3.685 euro
- : 300 euro x 11 maanden = 3.300 euro
- : 100 euro x 11 maanden = 1.100 euro
- : 350 euro x 11 maanden = 3.850 euro
- : 215 euro x 11 maanden = 2.365 euro

Totaal: 36.207,60 euro

of in hoofde van ieder der beklaagden: 18.103,80 euro.

Gelet op het blanco strafregister van de beide beklaagden wordt deze verbeurdverklaring deels met uitstel verleend, zoals hierna bepaald.

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

Op 1 oktober 2009 deelt de wooninspecteur de herstellvordering mee aan het Openbaar Ministerie (stuk 202) waarbij beklaagden werden verzocht om werken uit te voeren zodat het pand voldoet aan de woonkwaliteitsnormen, hetgeen impliceert het wegwerken van alle gebreken aan het pand binnen een termijn van 6 maanden op straffe van een dwangsom van 250 euro per dag vertraging. Bij schrijven d.d. 14 december 2009 sluit het college van burgemeester en schepenen van de gemeente zich aan bij deze herstellvordering (stuk 172).

Op grond van art. 20bis van de Vlaamse Wooncode en art. 17bis van het Kamerdecreet kan het hof naast de straf de beklaagden bevelen om werken uit te voeren om de woning te laten voldoen aan de woningkwaliteitsvereisten. Deze herstellvordering behoort tot de strafvordering maar heeft een burgerrechterlijk karakter daar zij een bijzondere vorm van teruggave beoogt.

Het hof is gehouden de herstelmaatregelen te bevelen zoals gevorderd door de herstellvorderende overheid maar dient deze wel op de interne en externe wettigheid te toetsen en te onderzoeken en of ze stroken met de wet dan wel op machtsoverschrijding of machtsafwending berusten.

Het hof kan enkel nagaan of de door de herstellvorderende overheid gedane keuze van herstelmaatregel uitsluitend steunt op motieven van elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten en kan

gebeurlijk een herstelvordering die zou steunen op motieven vreemd aan deze vereisten of die kennelijk onredelijk zou zijn, zonder gevolg laten.

Het voorwerp van de herstelvordering houdt het wegwerken van alle gebreken in zodat de 4 studio's en de 7 kamers terug voldoen aan de woningkwaliteitsnormen. Zolang niet is aangetoond dat deze herstelvordering helemaal is uitgevoerd, behoudt deze herstelvordering haar voorwerp, ook al zijn inmiddels de 4 studio's deels gerenoveerd (door de nieuwe eigenaars overigens) en zijn de woongelegenheden niet meer verhuurd.

Deze herstelvordering is zowel intern als extern wettig en beoogt, binnen de weerhouden feiten, op gepaste, aangepaste doch noodzakelijke wijze het herstel van de gevolgen van de door de beklaagden gepleegde misdrijven. Zij steunt op motieven van elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten en is niet kennelijk onredelijk. Immers, de bedoeling van de decreetgever door de invoering van de herstelvordering is dat de woningkwaliteit wordt bevorderd en dat er wordt vermeden dat verkrotte panden worden aangeboden voor verhuring of opnieuw worden bewoond in een verkrotte toestand. Ten onrechte houden beklaagden voor dat het opleggen van een herstelmaatregel tot onbillijke consequenties zou leiden. Immers, beklaagden hebben het pand verkocht wetende dat het pand ongeschikt en onbewoonbaar was verklaard door de burgemeester bij beschikking van 14 december 2009. Bij verhoor op 29/09/2009 engageren beklaagden zich overigens om renovatiewerken uit te voeren, doch zij komen hun beloftes niet na en verkopen. Beklaagden hebben zichzelf derhalve in die toestand gebracht door een ongeschikt en onbewoonbaar pand te verkopen.

Dat het pand ondertussen is verkocht bij akte verleden op 3/08/2010, doet geen afbreuk aan de mogelijkheid tot het opleggen van een herstelverplichting nu de vordering daartoe in rem werkt.

Het feit dat sinds januari 2010 het pand niet meer wordt verhuurd en er geen misdrijf meer is, doet eveneens geen afbreuk aan de vaststelling dat de rechter alsnog een herstelmaatregel moet bevelen teneinde te vermijden dat de overtreder slechts tijdelijk de verhuring stopzet en op deze wijze zou ontsnappen aan de herstelverplichting.

Gezien de aard en de omvang van de herstelmaatregel, bepaalt het hof de termijn voor het uitvoeren van de herstelmaatregel op 1 jaar vanaf het in kracht van gewijsde gaan van huidig arrest teneinde beklaagden de gelegenheid te geven zich aan de hen opgelegde verplichtingen te conformeren. Wel acht het hof, vermits het pand is verkocht en

beklaagden geen enkele zeggingschap meer hebben over het pand, het niet gepast om een dwangsom op te leggen.

Het incidenteel beroep van de wooninspecteur is derhalve ongegrond.

## **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, 190 ter, 194, 195, 199, 200, 202, 203, 203 bis, 210, 211, 211bis van het Wetboek van Strafvordering
- 1, 2, 3, 7, 25, 38, 40, 42, 43, 43bis, 50, 65 van het Strafwetboek
- 1, 2, 5, 15, 20 §1, 20bis en 20ter van het decreet van 15 juli 1997
- 2, 17, 17bis en 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
- 58 van het K.B. van 18 december 1986
- 28 en 29 van de wet van 1 augustus 1985
- 91 van het K.B. van 12 december 1950
- 1, 8 van de wet van 29 juni 1964

## **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 en het incidenteel beroep ontvankelijk;

Op strafrechtelijk gebied

Het bestreden vonnis wijzigend;

Heromschrijft en actualiseert de feiten als volgt:

"Te | van 19 maart 2009 (eerste vaststellingen) tot 29 januari 2010 (datum waarop de huurders het pand verlieten)

1. Bij inbreuk op de art. 2, 17, 17bis en 17ter van het kamerdecreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers, zoals gewijzigd door de decreten van 19 maart 2004, 7 mei 2004, 7 juli 2006, 6 juni 2008, 21 november 2008 en 29 april 2011, een kamerwoning of een kamer in het hierna vermelde onroerend goed rechtstreeks of via tussenpersoon hetzij te hebben verhuurd, hetzij te huur of ter beschikking te hebben gesteld met het oog op bewoning, welke niet beantwoordt aan de vereisten gesteld bij art. 4, 6 en 7 van het decreet,

nl. 7 kamers in het onroerend goed gelegen te | |  
| | , gekadastreerd als | |  
| | voorheen eigendom van beklaagden;

2. Bij inbreuk op de art. 1, 2, 5, 20 §1, 20bis en 20ter van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, gewijzigd zijnde door de decreten van 19 maart 2004, 7 mei 2004, 7 juli 2006, 21 november 2008 en 29 april 2011, als verhuurder een woning die niet voldoet aan de vereisten van art. 5 rechtstreeks of via tussenpersoon hetzij te hebben verhuurd, hetzij te huur of ter beschikking te hebben gesteld met het oog op bewoning,

nl. 4 studio's in het onroerend goed gelegen te | |  
| | gekadastreerd als | |  
| | voorheen eigendom van beklaagden";

Verklaart de beklaagden schuldig aan de hen ten laste gelegde feiten zoals heromschreven en geactualiseerd;

Veroordeelt iedere beklagde wegens deze vermengde feiten zoals heromschreven en geactualiseerd 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 voor een gedeelte van TWEEHONDERDVIJFTIG EURO gebracht op DUIZEND DRIEHONDERDVJFENZEVENTIG EURO door verhoging met 45 opdecimen of een vervangende gevangenisstraf van VIJFENVEERTIG DAGEN, zodat een gedeelte van

TWEEHONDERDVIJFTIG EURO gebracht op DUIZEND DRIEHONDERDVIJFENZEVENTIG EURO door verhoging met 45 opdecimen of een vervangende gevangenisstraf van VIJFENVEERTIG DAGEN effectief blijft;

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

#### Verbeurdverklaring

Verklaart overeenkomstig art. 42.3° en 43bis Sw. verbeurd de illegale vermogensvoordelen voortkomend uit de bewezen verklaarde misdrijven zijnde de som van ZESENDERTIGDUIZEND TWEEHONDERDENZEVEN EURO en ZESTIG CENT (€ 36.207,60) of in hoofde van ieder der beklaagden: ACHTTIENDUIZEND HONDERDENDRIE EURO en TACHTIG CENT (€ 18.103,80);

Verleent aan iedere beklaagde uitstel van tenuitvoerlegging van de verbeuring gedurende een termijn van DRIE JAAR vanaf heden voor een gedeelte van NEGENDUIZEND EENENVIJFTIG EURO en NEGENTIG CENT (€ 9.051,90) zodat de verbeuring van een gedeelte van NEGENDUIZEND EENENVIJFTIG EURO en NEGENTIG CENT (€ 9.051,90) effectief blijft;

#### Herstelvordering

Verklaart de herstelvordering van de wooninspecteur ontvankelijk en gegrond;

Verklaart het incidenteel beroep van de wooninspecteur ongegrond;

Beveelt de beklaagden om werken uit te voeren aan het pand gelegen te \_\_\_\_\_, om de woongelegenheden te laten voldoen aan de vereisten van artikel 5 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode en aan de vereisten van de artikelen 4, 6 en 7 van het decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers, binnen een termijn van ÉÉN JAAR vanaf het in kracht van gewijsde gaan van huidig arrest;

Beveelt, voor het geval de herstelmaatregelen niet binnen 1 jaar 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 [ ] ambtshalve in de uitvoering ervan kunnen voorzien op kosten van beklaagden, op grond van art. 20bis §7 van het woondecreet en art. 17bis §7 van het decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers;

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;

#### De kosten

Veroordeelt de beklaagden solidair tot de kosten van de strafvordering en de herstelvordering in beide aanleggen, deze voorgeschoten door de openbare partij in totaal begroot op 302,42 euro.



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

L. Knapen raadsheer d.d. voorzitter

J. Daenen raadsheer

A. Van Raemdonck plaatsvervangend raadsheer

en in openbare terechtzitting van 26 juni 2013

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

in aanwezigheid van advocaat-generaal L. De Mot

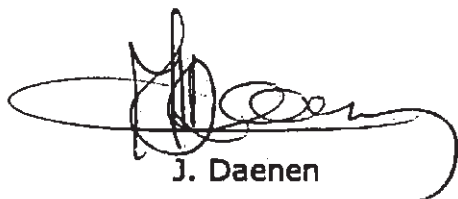
met bijstand van griffier J. Geysmans




J. Geysmans



A. Van Raemdonck



J. Daenen



L. Knapen