

Nr. 554 van het arrest

Nr. Corr. Folio

Nr. 2016 CO 247 van het parket (1^{ste} aanleg : nr.: LE66.RW.100500-11)

Nr. 2016 VJ11 281

Hypothekewet
Verbeuring

ARREST

Bezwijp
Dm:
Kost:

Het Hof van Beroep te Brussel, 15^{de} kamer,

zitting houdend in strafzaken, wijst het volgende arrest :

De zaak van het Openbaar Ministerie tegen :

1246

1) :

wonende te

, geboren te

op

1247

2) :

wonende te

, geboren te

op

beklaagden,

bijgestaan door meester Hans Porters, advocaat aan de balie van Limburg, alsook door meester Filip De Ruyck, advocaat aan de balie van Antwerpen.

1. TENLASTELEGGINGEN

Beklaagd van : te , in de periode van 1 augustus 2008 tot op heden;

De eerste : en de tweede), als dader of mededader in de zin van artikel 66 Sw.;

Bij inbreuk op de artikelen 2, 4, 6, 7, 8, 16 en 17 van het decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen van kamers en studentenkamers, als verhuurder, onderverhuurder of diegene die het goed ter beschikking stelt, een kamer woning of een kamer die niet voldoet aan de vereisten van artikelen 4, 6 en 7 rechtstreeks of via tussenpersoon verhuurd of ter beschikking gesteld te hebben, namelijk een studentenhuus gelegen te

, kadastraal gekend :

eigendom van de heer en mevrouw |

krachtens een akte van aankoop verleden op 13 september 1982, met veertig kamers te hebben verhuurd die niet beantwoorden aan de in artikel 4 e.v. van voormeld decreet bedoelde kwaliteitsnormen.

Formule verbeurdverklaring vermogensvoordelen

En beklaagden wegens de tenlastelegging(en) zoals hierboven nader omschreven onder andere te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van 642.890,00 €.

2. BESTREDEN BESLISSING

Gezien de hogere beroepen ingesteld op :

- 29 december 2015 door de beklaagden en dit tegen alle beschikkingen, met uitzondering van de vaststelling dat de herstellvordering zonder voorwerp is geworden;
- 30 december 2015 door het openbaar ministerie tegen de beklaagden;

tegen een vonnis uitgesproken na tegenspraak door kamer 16 A van de rechtbank van eerste aanleg te Leuven d.d. 28 december 2015 dat onder meer als volgt beslist :

OVER DE STRAFVORDERING

Veroordeelt iedere beklaagde voor de hem ten laste gelegde feiten tot een gevangenisstraf van 6 maanden en tot een geldboete van 500 euro met 50 opdecimen gebracht op 3.000 euro of 3 maanden vervangende gevangenisstraf, met uitstel van tenuitvoerlegging van het vonnis gedurende een termijn van 3 jaar.

Verklaart verbeurd ten laste van iedere beklaagde de geldsom van 321.445 euro (in totaal 642.890 euro) met toepassing van artikel 42 3° Sw. als vermogensvoordeel dat rechtstreeks uit het misdrijf is verkregen.

Verplicht iedere beklaagde tot betaling van een bijdrage van 25 euro, met 50 opdecimen gebracht op 150 euro.

Legt aan iedere beklaagde een vergoeding op van 51,20 euro.

Veroordeelt elk der beklaagden tot de helft van de kosten, gemaakt door het openbaar ministerie, in het totaal begroot op 238,83 euro.

OVER DE HERSTELVORDERING

Stelt vast dat de herstellvordering van de Wooninspecteur van het Vlaams Gewest thans zonder voorwerp is geworden.

OVERSCHRIJVING EN INSCHRIJVING

Zegt voor recht dat melding van dit vonnis zal gemaakt worden in de rand van de overschrijving van de dagvaarding op het hypotheekkantoor van

Zegt voor recht dat dit vonnis dient overgeschreven te worden overeenkomstig artikel 6.2.1. VCRO en ingeschreven in het register van de vergunningen van de gemeente waar het onroerend goed gelegen is overeenkomstig artikel 6.2.2. VCRO.

3. RECHTSPLEGING VOOR HET HOF

Gehoord het openbaar ministerie in zijn vordering.

Gehoor het verslag van raadsheer De Gryse.

Gehoord de beklaagden in hun middelen van verdediging, zoals ter zitting ontwikkeld door meester Porters en meester De Ruyck.

Gezien de conclusies en stukken voor de beklaagden.

4. BEOORDELING

1. De hogere beroepen zijn tijdig en naar de vorm regelmatig ingesteld.

2. De periode van de ten laste gelegde feiten wordt heromschreven als “van 1 augustus 2008 tot 13 maart 2013”.

Met deze feiten worden dezelfde feiten bedoeld als in de oorspronkelijke telastlegging.

De beklaagden zijn op de terechtzitting van het hof van 5 februari 2018 verwittigd van deze heromschrijving en hebben daarover verweer gevoerd.

Op strafrechtelijk gebied.

3. De feiten van de telastlegging zijn strafbaar gebleven.

Het decreet van 4 februari 1997 “houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers” is opgeheven bij decreet van 29 maart 2013 “houdende wijziging van diverse decreten wat de woonkwaliteitsbewaking betreft”.

Thans zijn de kwaliteits- en veiligheidsnormen waaraan kamers moeten voldoen vastgesteld in de artikelen 5, §§ 1-2, van de Vlaamse Wooncode *juncto* het besluit van de Vlaamse Regering van 12 juli 2013 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen.

Krachtens artikel 17 van het decreet van 4 februari 1997 “houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers”, werd de verhuur van studentenkamers die niet voldeden aan de wettelijke vereisten, gestraft met een gevangenisstraf van zes maanden tot drie jaar en een geldboete van 500 tot 25.000 euro.

Thans is dit misdrijf krachtens artikel 20 Vlaamse Wooncode strafbaar met een gevangenisstraf van zes maanden tot drie jaar en een geldboete van 500 tot 25.000 euro of met een van die straffen alleen.

Krachtens het beginsel van de retroactieve toepassing van de mildere strafwet, moet het hof desgevallend de straffen toepassen die zijn bepaald in artikel 20 Vlaamse Wooncode – dat milder is nu het de rechter de keuze laat om hetzij de gevangenisstraf én de geldboete, die dezelfde zijn gebleven, tezamen toe te passen, hetzij slechts één van die straffen op te leggen.

4. Uit de vaststellingen van het aanvankelijk proces-verbaal nr. | van 28 februari 2011 blijkt dat op dat ogenblik 40 studentenkamers in het betrokken pand van de beklaagden | en | werden verhuurd, terwijl ze niet voldeden aan de bij decreet vastgestelde normen.

Tevens blijkt uit de vaststelling van dat proces-verbaal, die bewijswaarde hebben tot bewijs van het tegendeel, dat de kamers in het betrokken pand op 16 juli 2008 al eens ongeschikt waren verklaard, terwijl ze ook toen verhuurd werden.

De ongeschiktheidsverklaring overeenkomstig artikel 16 van het toen geldende decreet van 4 februari 1997 houdt in dat de kamers niet voldeden aan de normen van artikelen 4 en 8 van dat decreet.

Uit de vaststellingen van het proces-verbaal van 9 april 2013 blijkt dat de kamers ook in die periode nog verhuurd werden en dat ze nog steeds niet voldeden aan de normen.

De beklaagden voeren aan dat de dienst vergunningen van de Stad op 16 april 2012 gunstig adviseerde voor de regularisatie van de achterbouw met negen kamers (en daarbij vaststelde dat de negen kamers voldeden aan het Kamerdecreet) en zij wijzen ook op de tegenstrijdige standpunten van de wooninspectie enerzijds en de erfgoedconsulent anderzijds met betrekking tot de brievenbussen en deurbellen – één per student – die moesten aangebracht worden.

Die omstandigheden zijn niet van aard om uit af te leiden dat de beklaagden en totaal onwetend waren over de normen waaraan de kamers moesten voldoen. In het proces-verbaal van de wooninspectie van 28 februari 2011 zijn nauwkeurig de tekortkomingen van de kamers beschreven. Uit de verhoren van de beklaagden blijkt dat zij beiden wel goed geïnformeerd waren en dat zij het voornemen hadden om alle punten in orde te brengen, wat op de uiterste datum van de geïncrimineerde periode nog steeds niet het geval was.

De feiten van de telastlegging zijn dan ook bewezen.

5. De beklaagden en vragen dat hen de gunst van de opschorting zou worden verleend.

Dat verzoek kan niet worden ingewilligd.

De opschorting zou de doeleinden van de strafvordering niet verwezenlijken en de verkeerde indruk wekken dat maatschappelijk niet zwaar getild wordt aan woonkwaliteitseisen als het om studentenkamers gaat.

Een bestraffing van deze feiten is bijgevolg noodzakelijk, ook om herhaling in de toekomst te vermijden.

Het hof ziet geen noodzaak om aan de beklaagden een gevangenisstraf op te leggen. De geldboete zoals hierna bepaald volstaat om de beklaagden de normen te doen naleven en om herhaling te voorkomen.

Elk van de beklaagden en voldoet aan de voorwaarden van de Probatiewet voor een uitstel, nu zij beiden nog niet veroordeeld werden tot een criminele straf of tot een hoofdgevangenisstraf van meer dan twaalf maanden en de omstandigheden van de zaak daarenboven hun reclassering laten verhopen.

6. Het openbaar ministerie vordert in zijn geschreven vordering (stuk 18 van het strafdossier) de verbeurdverklaring van een wederrechtelijk vermogensvoordeel dat de beklaagden | en met de verhuur van de studentenkamers hebben verworven in periode van augustus 2008 tot december 2012.

Het openbaar ministerie becijfert dat het gemiddelde maandelijkse inkomen aan huurgelden 12.130 euro per maand bedroeg en vordert aldus de verbeurdverklaring van een wederrechtelijk vermogensvoordeel van $[12.130 \times 53 =] 642.890$ euro.

Het staat vast dat de verhuur van de kamers die niet voldeden aan de normen vermogensvoordelen heeft opgeleverd voor elk van de beklaagden. Die vermogensvoordelen kunnen niet worden gevonden in het vermogen van elk van de beklaagden | en , zodat het hof de geldwaarde ervan raamt en een daarmee overeenstemmend bedrag verbeurd verklaart.

Voor wat betreft de periode tot aan het aanvankelijk proces-verbaal van 28 februari 2011 bevat het strafdossier niet veel gegevens. Weliswaar staat vast dat er op 16 juli 2008 kamers in het pand ongeschikt zijn verklaard, maar over de bezettingsgraad, de gemiddelde huurprijs, de duur van de huurcontracten, enzovoort, is er niets bekend. Die periode wordt dan ook buiten beschouwing gelaten bij de raming van het wederrechtelijke vermogensvoordeel.

Het hof raamt het wederrechtelijk vermogensvoordeel voor elk van de beklaagden op de helft van de huurinkomsten vanaf 1 maart 2011 tot eind december 2012. Daarbij wordt ook rekening gehouden met het feit dat de huurovereenkomsten slechts liepen over een periode van 10 maanden in plaats van een jaar en dat er in de zomervakantie geen huurinkomsten waren. De berekening van het gemiddelde inkomen van de verhuur van alle kamers op één maand tijd, zoals gemaakt door het openbaar minister (12.130 euro), is op grond van de voorliggende gegevens (met name de huurovereenkomsten en het dagboek van de ontvangsten) correct.

Het hof raamt derhalve de illegale vermogensvoordelen op $[12.130 \times 18 =] 218.340$ euro. Er moet aangenomen worden dat de beklaagden | en die beiden mede-eigenaars van het pand zijn, elk in gelijke maten van die voordelen hebben genoten, zodat voor elk van hen de helft (109.170 euro) verbeurd verklaard wordt.

7. De beklaagden | en vragen dat de verbeurdverklaring zou worden verleend met uitstel, hetgeen mogelijk is in de toepasselijke versie van artikel 8 Probaticwett – namelijk de versie van vóór de wijziging door de wet van 11 februari 2014, die ingevolge het beginsel van de niet-terugwerkende kracht van de zwaardere strafwet, toepasselijk blijft op feiten van vóór de inwerkingtreding van de nieuwe wet waarmee de mogelijkheid tot uitstel van tenuitvoerlegging van de bijzondere verbeurdverklaring werd afgeschaft.

Het hof wijst dit verzoek van de beklaagden af.

Vanaf de kennisname van het proces-verbaal van de wooninspectie van 28 februari 2011 en het daaropvolgende verhoor, waren de beklaagden zeer goed op de hoogte dat het verhuurde pand ondanks hun eerdere inspanningen op vele punten nog steeds niet voldeed.

De effectieve verbeurdverklaring van de vermogensvoordelen vanaf die datum is nodig opdat de beklaagden [...] en [...] geen blijvend voordeel zouden halen uit hun wederrechtelijk handelen, waarbij zij de niet-conforme studentenkamers gewoonweg verder hebben verhuurd, tot in 2013.

8. De beklaagden zijn hoofdelijk gehouden tot de gerechtskosten en dienen elk een vaste vergoeding van 51,20 euro en een bijdrage aan het Slachtofferfonds, die met de actuele opdecimen wordt gebracht op 200 euro, te betalen.

Overeenkomstig artikel 20ter Vlaamse Wooncode moet het gegeven arrest op de kant van de overgeschreven dagvaarding of van het overgeschreven exploit worden ingeschreven op de wijze, bepaald in artikel 84 van de hypotheekwet.

De burgerlijke belangen worden aangehouden.

Over de herstellvordering.

9. De eerste rechter heeft vastgesteld dat de herstellvordering zonder voorwerp was geworden, nu alle gebreken zijn hersteld, zoals blijkt uit de bijgevoegde stukken.

Het hof bevestigt die beslissing.

**OM DEZE REDENEN,
HET HOF,**

RECHTSPREKEND NA TEGENSPRAAK;

Gezien de wetsbepalingen aangehaald in het bestreden vonnis, alsook de artikelen:

- 24-25 wet van 15 juni 1935 betreffende het gebruik der talen in gerechtszaken;
- 210-211 Wetboek van Strafvordering;
- 42, 3° en 43bis Strafwetboek;
- 4, 8 en 17 van het decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers;
- 5, §§ 1-2, en 20 van de Vlaamse Wooncode;
- 84 Hypotheekwet;

Verklaart de hogere beroepen ontvankelijk.

Op strafrechtelijk gebied.

Doet het bestreden vonnis te niet en, opnieuw beslissend;

Wat de beklaagde betreft.

Veroordeelt de beklaagde wegens de feiten van de heromschreven telastlegging tot een **geldboete van 500 euro**, met opdecimen gebracht op 3.000 euro of een vervangende gevangenisstraf van één maand;

Stelt de tenuitvoerlegging van de uitgesproken geldboete uit gedurende drie jaar;

Verklaart het bedrag van 109.170 euro overeenstemmend met de illegale vermogensvoordelen verbeurd lastens de beklaagde ;

Veroordeelt de beklaagde tot een vaste vergoeding van 51,20 euro;

Veroordeelt de beklaagde tot een bijdrage aan het Slachtofferfonds van 25 euro, met opdecimen gebracht op 200 euro.

Wat de beklaagde betreft.

Veroordeelt de beklaagde wegens de feiten van de heromschreven telastlegging tot een **geldboete van 500 euro**, met opdecimen gebracht op 3.000 euro of een vervangende gevangenisstraf van één maand;

Stelt de tenuitvoerlegging van de uitgesproken geldboete uit gedurende drie jaar;

Verklaart het bedrag van 109.170 euro overeenstemmend met de illegale vermogensvoordelen verbeurd lastens de beklaagde

Veroordeelt de beklaagde tot een vaste vergoeding van 51,20 euro;

Veroordeelt de beklaagde tot een bijdrage aan het Slachtofferfonds van 25 euro, met opdecimen gebracht op 200 euro;

Houdt de burgerlijke belangen aan;

Veroordeelt de beklaagden en hoofdelijk tot de kosten van de strafvordering, begroot op 238,83 euro in eerste aanleg en op 131,29 euro in hoger beroep.

Over de herstellvordering.

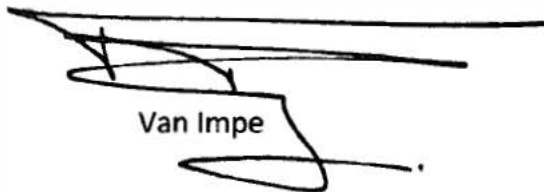
Bevestigt het bestreden vonnis;

Beveelt dat deze eindbeslissing op de kant van de overgeschreven dagvaarding ingeschreven wordt op de wijze bepaald in artikel 84 van de hypotheekwet op kosten van de beklaagden en

Aldus gevonnist door :

- de heer G. De Coninck, raadsheer, d.d. voorzitter,
- de heer B. De Gryse, raadsheer,
- de heer K. Van Impe, raadsheer,

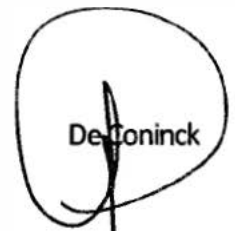
magistraten van de 15^{de} kamer van het hof van beroep te Brussel die aan de beraadslaging hebben deelgenomen en het beraad hebben beëindigd,



Van Impe



De Gryse



De Coninck

en uitgesproken (conform artikel 782 bis Ger. W.) door de voorzitter, de heer G. De Coninck, in openbare terechtzitting van **30 april 2018**, waar aanwezig waren :

- de heer G. De Coninck, raadsheer, d.d. voorzitter,
- de heer B. Pieters, substituut-procureur-generaal,
- de heer T. Gillioen, griffier,



Gillioen



De Coninck

Eensluitend verklaarde kopie

Afgeleverd aan: Procureur-generaal

Dit arrest heeft kracht van gewijsde

RAG. nr.2018/1091 - Vrijgesteld van opstelrechten art. 162(5) - 279(2-1) W. Reg.

Uitsluitend voor bestuurlijke inlichting - behoeften van inwendige aard

Brussel, 14-06-2018



A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'L. Manjean', is written over a horizontal line.

L. Manjean
Griffier