

Arrestnummer C1 14871 2017
Repertorium nummer 2017/ 3553
Datum van uitspraak 30 november 2017
Notitienummer griffie 2015/NT/301
Notitienummer parket-generaal 2015/PGG/913 2015/VJ11/301

Hypothecaire inschrijving

Na tussenarrest van 16 september 2016 en na tussenarrest van 29 september 2017

Hof van beroep Gent

Arrest

tiende kamer
correctionele zaken

Aangeboden op 04 DEC. 2017
Niet te registreren 
Anja WILLEMS Ea. inspecteur a.i.

COVER 01-00000991455-0001-0027-01-01-1



Not.nr. DE 66.RW.104500/10

In de zaak van het **Openbaar Ministerie** en van

1. nr. **De Wooninspecteur**, bevoegd voor het grondgebied van het Vlaamse Gewest,
met kantoor gevestigd te 1210 Sint-Joost-Ten-Node, Koning Albert II-laan 19
bus 22,
- eiser tot herstel -

tegen

1. nr. *1692*
geboren te op
handelaar,
wonende te Sint-Gillis-Waas,
- beklaagde -

2. nr. (...) (niet meer in de zaak)

verdacht van:

De eerste (...),

Door de misdaad of het wanbedrijf te hebben uitgevoerd of aan de uitvoering rechtstreeks te hebben meegewerkt, of door enige daad tot de uitvoering zodanige hulp te hebben verleend dat de misdaad of het wanbedrijf zonder hun bijstand niet had kunnen worden gepleegd, of door giften, beloften, bedreigingen, misbruik van gezag of van macht, misdadige kuiperijen of arglistigheden, de misdaad of het wanbedrijf rechtstreeks te hebben uitgelokt, als dader in de zin van artikel 66 van het Strafwetboek:

A. Te in de periode vanaf 1 april 2002 tot en met 8 september 2007

Bij inbreuk op artikel 17 van het decreet d.d. 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen van kamers en studentenkamers, als verhuurder een kamerwoning of kamer te hebben verhuurd, die niet beantwoordt aan de in artikelen 4, 6 en 7 bedoelde normen en die geen geldig conformiteitsattest kan voorleggen, namelijk de kamers gelegen in de woning te

B. Te , vanaf 9 september 2007 tot en met 30 november 2010

PAGE 01-00000991455-0002-002?-01-01-4



Bij inbreuk op artikel 17 van het decreet d.d. 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen van kamers en studentenkamers, zoals gewijzigd door het decreet van 7 juli 2006, als verhuurder hetzij rechtstreeks, hetzij via tussenpersoon, als persoon die het goed ter beschikking stelt met het oog op bewoning, hetzij rechtstreeks, hetzij via tussenpersoon of als eventuele onderverhuurder hetzij rechtstreeks, hetzij via tussenpersoon

- een kamerwoning of een kamer die niet voldoet aan de vereisten van artikelen 4, 6 en 7 van hoger vernoemd decreet te hebben verhuurd, te huur gesteld of te hebben ter beschikking gesteld namelijk:

de kamers gelegen in de woning te :
(cfr. vaststellingen wooninspectie juncto politie)

Met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte wordt gemaakt.

De kadastrale omschrijving van het onroerend goed dat het voorwerp van het misdrijf is, zijnde:

ligging:

aard en oppervlakte: magazijn (1a96ca), magazijn (21a25ca) en building (1a03ca)

wijk en nummer van het kadaster: :

en de eigenaar ervan geïdentificeerd zijnde als:

die de eigendomstitel heeft verkregen krachtens: enerzijds de blote eigendom bij akte van verdeling, verleden op : voor notaris : te : , geregistreerd op

en anderzijds door afloop van de termijn van acht jaar gedurende dewelke vruchtgebruik was toegekend aan de | door middel van een akte van aankoop vruchtgebruik, verleden op : voor notaris : te : , geregistreerd op :

C. Te : , vanaf 1 januari 2005 tot en met 8 september 2007

Bij inbreuk op artikel 20, § 1 van het decreet d.d. 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, als verhuurder of eventuele onderhuurder een woning, die niet beantwoordt aan de vereisten van artikel 5 van hoger vermeld decreet, als hoofdverblijfplaats te hebben verhuurd, gewijzigd door artikel 20 van het decreet d.d. 7 mei 2004 houdende wijziging van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996 en van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, wat betreft de bestrijding van de leegstand en verkrotting en onbewoonbaarheid van gebouwen en/of woningen, thans strafbaar door de artikelen 5 en 20, § 1 al 1 van het decreet d.d. 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, zoals gewijzigd door het decreet van 7 juli 2006, meer bepaald:

de woning gelegen te : (cfr. vaststellingen wooninspectie juncto politie)



D. Te _____, vanaf 9 september 2007 tot en met 30 november 2010

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

de woning gelegen te _____ !

met de omstandigheid dat van de activiteit een gewoonte wordt gemaakt

De kadastrale omschrijving van het onroerend goed dat het voorwerp van het misdrijf is, zijnde:

ligging:

aard en oppervlakte: magazijn (1a96ca), magazijn (21a25ca) en building (1a03ca)

wijk en nummer van het kadaster:

en de eigenaars ervan geïdentificeerd zijnde als:

die de eigendomstitel heeft verkregen krachtens: enerzijds de blote eigendom bij akte van verdeling, verleden op _____ voor notaris _____ te _____ geregistreerd op _____ en anderzijds door afloop van de termijn van acht jaar gedurende dewelke vruchtgebruik was toegekend aan de _____ door middel van een akte van aankoop vruchtgebruik, verleden op _____ voor notaris _____ te _____ geregistreerd op _____.

Eerste tevens gedagvaard teneinde zich overeenkomstig art. 42 en 43bis van het Strafwetboek, zoals ingevoegd door de Wet van 17 juli 1990, te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van een bedrag van 208 000 euro (equivalent van de huur, zie berekening hierna) zijnde de vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen waarbij de rechter, indien de zaken niet kunnen worden gevonden in het vermogen van de beklaagde, de geldwaarde daarvan dient te ramen (het equivalent bedrag);

Berekening vermogensvoordeel - verhuur door _____ _____ aan _____ van 1 april 2002 tot en met 30 november 2010			
jaar	aantal maanden	bedrag huur	totale huuropbrengst per jaar (euro)
2002	9	2000	18000
2003	12	2000	24000



2004	12	2000	24000
2005	12	2000	24000
2006	12	2000	24000
2007	12	2000	24000
2008	12	2000	24000
2009	12	2000	24000
2010	11	2000	22000
			TOTAAL
			208000

* * * *

1.1. De rechtbank van eerste aanleg Oost-Vlaanderen, afdeling Dendermonde, kamer 13D, besliste bij vonnis van 12 januari 2015 op tegenspraak als volgt:

“Herkwalificeert de tenlasteleggingen A en B naar:

A. Te! *in de periode vanaf 1 april 2002 tot en met 8 september 2007*

Bij inbreuk op artikel 20, § 1 van het decreet d.d. 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, als verhuurder of eventuele onderhuurder een woning, die niet beantwoordt aan de vereisten van artikel 5 van hoger vermeld decreet, als hoofdverblijfplaats te hebben verhuurd, gewijzigd door artikel 20 van het decreet d.d. 7 mei 2004 houdende wijziging van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996 en van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, wat betreft de bestrijding van de leegstand en verkrotting en onbewoonbaarheid van gebouwen en/of woningen, thans strafbaar door de artikelen 5 en 20, § 1 al 1 van het decreet d.d. 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, zoals gewijzigd door het decreet van 7 juli 2006, meer bepaald:

de woning gelegen te

B. Te! *; , vanaf 9 september 2007 tot en met 30 november 2010*

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

de woning gelegen te



met de omstandigheid dat van de activiteit een gewoonte wordt gemaakt

1.

Verklaart de eerste beklagde schuldig aan de feiten omschreven onder de hierboven vermelde tenlasteleggingen A, B, C en D;

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

Veroordeelt de eerste beklagde voor deze feiten samen tot een geldboete van duizend euro, verhoogd met 45 deciem (x 5,5) of 5.500,00 euro;

Zegt dat bij niet betaling binnen de door de wet bepaalde termijn de lastens de beklagde uitgesproken geldboete kan worden vervangen door een gevangenisstraf van 90 dagen;

Vermits de tegen de eerste beklagde uitgesproken straf, te ondergaan als hoofdstraf, vijf jaar gevangenisstraf niet te bovengaat en de beklagde nog geen veroordeling tot een criminele of tot een hoofdgevangenisstraf van meer dan twaalf maanden opgelopen heeft, en dat men mag hopen dat hij zich voortaan niet meer zal misdragen, gelast gedurende een termijn van drie jaar gewoon uitstel van de tenuitvoerlegging van de helft van de opgelegde geldboete, de vervangende gevangenisstraf voor het gedeelte met uitstel bepaald op 45 dagen.

Zegt voor recht dat het uitstel van rechtswege wordt herroepen 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

Spreekt lastens de eerste beklagde overeenkomstig art. 42, 3° en 43bis van het Strafwetboek de bijzondere verbeurdverklaring uit van een bedrag van 6.250 euro, zijnde het equivalent bedrag van de vermogensvoordelen die rechtstreeks uit de misdrijven zijn verkregen;

2.

Verklaart de tweede beklagde schuldig aan de feiten omschreven onder de hierboven vermelde tenlasteleggingen A, B, C en D;

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



Veroordeelt de tweede beklaagde voor deze feiten samen tot een geldboete van zesduizend euro, verhoogd met 45 deciem (x 5,5) of 33.000,00 euro;

Vermits de tegen tweede beklaagde uitgesproken straf, te ondergaan als hoofdstraf, 120.000 euro niet te boven gaat en de beklaagde nog geen veroordeling tot een criminele of tot een hoofdgevangenisstraf van meer dan 24.000 euro opgelopen heeft, zijn er gronden om aan te nemen dat de veroordeelde zich aan de misdrijven zoals deze waarvoor hij werd gestraft niet meer zal schuldig maken, gelast gedurende een termijn van drie jaar gewoon uitstel van de tenuitvoerlegging van een gedeelte van vierduizend euro, verhoogd met 45 deciem (x 5,5) of 22.000,00 euro van de opgelegde geldboete van zesduizend euro.

Bijzondere verbeurdverklaring

Spreekt lastens de tweede beklaagde overeenkomstig art. 42, 3° en 43bis van het Strafwetboek de bijzondere verbeurdverklaring uit van een bedrag van 20.000 euro, zijnde het equivalent bedrag van de vermogensvoordelen die rechtstreeks uit de misdrijven zijn verkregen;

Bijdragen - vergoeding - kosten

Spreekt in hoofde van de eerste en de tweede beklaagde de verplichting uit om elk eenmaal een bedrag van 25,00 euro, met 50 deciem 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 de beide veroordeelden bovendien elk een vergoeding op voor de kostprijs van de strafprocedure van 51,20 euro overeenkomstig artikel 91, 2^{de} 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 de eerste en de tweede beklaagde hoofdelijk tot de gerechtskosten, tot op heden groot aan de zijde van het openbaar ministerie op de som van 157,53 euro.

Herstelvordering:

Beveelt t.a.v. eerste en tweede beklaagde hoofdelijk het wegwerken van alle gebreken aan het pand gelegen te _____ kadastraal gekend als _____ door het wegwerken van alle gebreken waardoor het pand voldoet aan de minimale kwaliteitsvereisten van artikel 5 van de Vlaamse Wooncode;



Beveelt t.a.v. eerste en tweede beklagde hoofdelijk tot de herbestemming het pand gelegen te _____ kadastraal gekend als _____, volgens een door de VCRO vergunde staat dan wel over te gaan tot te sloop tenzij dit verboden is;

Zegt voor recht dat bevolen herstel dient te worden gerealiseerd binnen een termijn van 10 maanden te rekenen van de uitspraak van dit vonnis;

Zegt dat de beklagden na uitvoering van de werken de wooninspecteur dient te verwittigen;

Zegt dat indien de plaats niet wordt hersteld binnen een termijn van 10 maanden de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van Sint-Gillis-Waas worden gemachtigd om van ambtswege in de uitvoering ervan te kunnen voorzien;

Zegt dat aan de beklagden elk een dwangsom zal worden opgelegd van 125 euro per dag vertraging bij de niet-uitvoering van het herstel binnen de voorziene termijn;

Zegt voor recht dat de voorgeselde termijn enkel aan de hoofveroordeling wordt gekoppeld en helemaal niet een dwangsomtermijn is in de zin van artikel 1385bis Ger.Wb.;

Verklaart huidig vonnis wat betreft de herstellvordering uitvoerbaar bij voorraad niettegenstaande elk rechtsmiddel;

Houdt de burgerlijke belangen -andere dan deze waarover reeds werd geoordeeld- 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., 3 mei 2005);"

1.2. Tegen dit vonnis werd hoger beroep ingesteld op:

- 23 januari 2015 door de beide beklagden tegen alle beschikkingen;
- 27 januari 2015 door het openbaar ministerie.

1.3. Gezien het proces-verbaal van de terechtzitting van 28 januari 2016 van dit hof, zelfde kamer, waarbij de zaak werd uitgesteld naar de terechtzitting van vrijdag 29 april 2016.

1.4. Gezien het proces-verbaal van de terechtzitting van 29 april 2016 van dit hof, zelfde kamer, waarbij de zaak in voortzetting werd gesteld naar de terechtzitting van donderdag 9 juni 2016 teneinde de partijen toe te laten standpunt in te nemen aangaande de ontvankelijkheid van de door _____ en _____ ingestelde hoger beroepen.

1.5. Het hof, zelfde kamer, anders samengesteld, besliste bij tussenarrest van 16 september 2016 op tegenspraak als volgt:



“verleent het openbaar ministerie akte van afstand van zijn hoger beroep tegen zowel de eerste beklagde als tegen de tweede beklagde ;

stelt vast dat voor de niet een ontvankelijk hoger beroep werd ingesteld;

verklaart het hoger beroep van de eerste beklagde ontvankelijk;

stelt de zaak verder voor behandeling ten gronde van het ontvankelijk beroep van de eerste beklagde naar de openbare terechtzitting van donderdag 27 oktober 2016 om 14.00 uur en bepaalt de volgende conclusietermijnen:

- voor de eerste beklagde : tot en met vrijdag 30 september 2016;*
- voor de wooninspecteur en het openbaar ministerie: tot en met vrijdag 14 oktober 2016;*
- voor de eerste beklagde (syntheseconclusie): tot en met vrijdag 21 oktober 2016.*

verzoekt de partijen zich te schikken naar de bepalingen van artikel 152 Wetboek van Strafvordering en de conclusies op te stellen overeenkomstig de artikelen 743 en 744 Gerechtelijk Wetboek;

houdt de beslissing over de kosten wat betreft de eerste beklagde aan;

veroordeelt de tweede beklagde tot de kosten in beroep die op haar betrekking hebben, voor het openbaar ministerie begroot op 48,69 euro.”

1.6. Op de rechtszitting van 27 oktober 2016 stelde het hof de zaak onbepaald uit gelet op het feit dat het dossier werd overgemaakt aan het Hof van Cassatie, ingevolge het door de ingestelde cassatieberoep.

Bij dagstelling van 11 juli 2017 werd de zaak opnieuw voor behandeling opgeroepen voor de zitting van het hof van 29 september 2017.

Bij vergissing werd ook een dagstelling betekend aan de lasthebber *ad hoc* van de

1.7 Het hof hoorde op de openbare rechtszitting van 29 september 2017 in het Nederlands:

- de beklagde , in zijn middelen van verdediging, bijgestaan door meester Maarten Knops, voor meester Joris Van Cauter, beiden advocaat met kantoor te Gent,*
- de beklagde , in haar middelen vertegenwoordigd door meester Koenraad Van De Sijpe, advocaat met kantoor te Sint-Niklaas, als raadsman van de lasthebber *ad hoc*, meester Emmanuel Koslowski, advocaat met kantoor te Sint-Niklaas,*



- het openbaar ministerie in zijn vordering bij monde van Jan De Clercq, advocaat-generaal,
- de eiser tot herstel in zijn middelen vertegenwoordigd door meester Klaas De Pauw, voor meester Veerle Tollenaere, beiden advocaat met kantoor te Gent.

1.8. Het hof besliste bij tussenarrest van 29 september 2017 op tegenspraak als volgt:

"Stelt vast dat de noch diens lasthebber ad hoc partij is voor het hof;

Verleent geen conclusietermijnen;

Laat de kosten van betekening van de dagvaarding geldend als dagstelling aan de lasthebber ad hoc te last van de Staat, begroot op 25,26 euro"

1.9. Gezien het proces-verbaal van de terechtzitting van 29 september 2017 van dit hof, zelfde kamer, waarbij de zaak na tussenarrest werd uitgesteld naar de terechtzitting van 6 oktober 2017.

1.10. Het hof hoorde op de openbare rechtszitting van 6 oktober 2017 in het Nederlands:

- de beklaagde ' , in zijn middelen van verdediging, bijgestaan door meester Joris Van Cauter en meester Maarten Knops, beiden advocaat met kantoor te Gent,
- het openbaar ministerie in zijn vordering bij monde van Jan De Clercq, advocaat-generaal,
- de eiser tot herstel in zijn middelen vertegenwoordigd door meester Pieter Van Assche, voor meester Veerle Tollenaere, beiden advocaat met kantoor te Gent.

2. Zoals hiervoor vermeld, verklaarde het hof het hoger beroep van de beklaagde ' ontvankelijk bij arrest van 16 september 2016.

3.1 Het hof besliste in het tussenarrest van 29 september 2017 geen conclusietermijnen te bepalen.

In een middel aangevoerd in zijn conclusie vraagt de beklaagde, opnieuw, conclusietermijnen te bepalen overeenkomstig artikel 152, § 1, Wetboek van Strafvordering, minstens nieuwe conclusietermijnen vast te leggen overeenkomstig artikel 152, § 2, Wetboek van Strafvordering, bij gebreke waaraan volgens de beklaagde zijn door artikel 6 EVRM gewaarborgde recht op een eerlijk proces onherstelbaar en manifest zou zijn geschonden en de strafvordering, volgens de beklaagde, onontvankelijk dient te worden verklaard.



3.2 Het hof neemt kennis van de conclusie van de beklaagde, weert deze niet uit het beraad en beantwoordt de door de beklaagde opgeworpen middelen. De situatie voorgehouden in de conclusie van de beklaagde waarbij het hof de in het tussenarrest van 16 september 2016 bepaalde conclusietermijnen als (bindende) conclusietermijnen in de zin van artikel 152, § 1 of § 2, Wetboek van Strafvordering beschouwt en oordeelt dat geen nieuwe conclusietermijnen moeten worden vastgesteld doet zich niet voor: artikel 152, § 1 en 2, Wetboek van Strafvordering, zoals geldend vanaf 1 maart 2016, is niet van toepassing in deze staat van de procedure, gezien er geen sprake is van een inleidingszitting waarop de partijen verzochten conclusietermijnen vast te leggen.

De zaak werd voor het hof vastgesteld (dagstelling; thans: inleiding) op de rechtszitting van 28 januari 2016, dit is vóór de inwerkingtreding op 1 maart 2016 van het thans geldende artikel 152 Wetboek van Strafvordering (zoals vervangen bij artikel 76 van de wet van 5 februari 2016; *BS*, 19 februari 2016). Bovendien hadden de partijen die wensten te concluderen reeds conclusies neergelegd voor 29 september 2017, zodat er hoe dan ook geen aanleiding was conclusietermijnen te bepalen in de zin van het nieuwe artikel 152 Wetboek van Strafvordering.

Het hof is niet gehouden de door de beklaagde gesuggereerde prejudiciële vraag aan het Grondwettelijk Hof te stellen gezien de toepassing en derhalve de eventuele schending van artikel 152 Wetboek van Strafvordering, zoals van toepassing sinds 1 maart 2016, niet in het geding is en het antwoord op de prejudiciële vraag naar het oordeel van het hof aldus niet onontbeerlijk is om uitspraak te doen (art. 26, § 2, 2°, Bijzonder wet van 6 januari 1989 op het Grondwettelijk Hof).

De vergelijking tussen de burgerlijke procedure of de procedure tot afhandeling van burgerlijke belangen is bovendien niet aan de orde: de behandelde zaak betreft de strafvordering volgens de regels van het strafprocesrecht.

4.1 De beklaagde roept voor het eerst in hoger beroep de onduidelijkheid van de telastleggingen in (de zogenaamde *exceptio obscuri libelli*) en stelt dat de strafvordering hierdoor onontvankelijk is.

4.2.1 Een beklaagde die zich voor de eerste rechter heeft verdedigd zonder aan te voeren dat hij door de omschrijving van de hem ten laste gelegde feiten in de onmogelijkheid is zich te verdedigen, kan zich voor het hof als appelrechter niet beroepen op een schending van artikel 6 EVRM of een miskennis van zijn recht van verdediging of zijn recht op een eerlijk proces afgeleid uit een gebrekkige omschrijving van de hem ten laste gelegde feiten. Een dergelijk schending of miskennis moet immers worden ingeroepen voor elk verweer over de grond van de zaak.

4.2.2 Bovendien brengt de herschrijving van de telastleggingen A en B door de eerste rechter, van inbreuken op het (vroegere) Kamerdecreet naar inbreuken op de Vlaamse



Wooncode, niet mee dat hierdoor de telastlegging onduidelijk wordt. De omschrijving van de te last gelegde feiten is ingevolge de verklaring van beroep vervat in de saisine van het hof. Het hof als appelrechter is gehouden aan de te last gelegde feiten de juiste omschrijving te geven.

Tevens dienen te last gelegde feiten omschreven te worden volgens de strafwet die gold op het ogenblik van deze feiten. Dat de strafwet in de periode tussen de feiten en de beoordeling door het hof, onder meer in haar bewoordingen, zou gewijzigd zijn, verandert hier niets aan. Het hof moet als strafrechter bij de beoordeling van een misdrijf, als het vaststelt dat de strafwet is gewijzigd op het moment van zijn beslissing, nagaan of de te last gelegde feiten volgens de actuele strafwet nog steeds strafbaar zijn gesteld. Dit nazicht maakt echter geen deel uit van de omschrijving van de feiten waartoe de strafrechter verplicht is, gezien zoals vermeld de feiten omschreven moeten blijven volgens de oude strafwet.

4.2.3 De aanhangig makende akte laat de beklaagde toe het voorwerp van de telastlegging voldoende nauwkeurig te kennen.

De telastleggingen situeren zich in de tijd in de periode van 1 april 2002 tot en met 30 november 2010.

Artikel 5, § 1 Vlaamse Wooncode bepaalde in die periode (en dit tot en met 13 mei 2011):

"§ 1. Elke woning moet op de volgende vlakken voldoen aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten, die door de Vlaamse regering nader worden bepaald:

1° de oppervlakte van de woongedeelten, rekening houdend met het type van woning en de functie van het woongedeelte;

2° de sanitaire voorzieningen, inzonderheid de aanwezigheid van een goed functionerend toilet in of aansluitend bij de woning en een wasgelegenheid met stromend water, aangesloten op een afvoerkanal zonder geurhinder te veroorzaken in de woning;

3° de verwarmingsmogelijkheden, inzonderheid de aanwezigheid van voldoende veilige verwarmingsmiddelen om de woongedeelten met een woonfunctie tot een normale temperatuur te kunnen verwarmen of de mogelijkheid deze op een veilige manier aan te sluiten;

4° de verlichtings- en verluchttingsmogelijkheden, waarbij de verlichtingsmogelijkheid van een woongedeelte wordt vastgesteld in relatie tot de functie, de ligging en de vloeroppervlakte van het woongedeelte, en de verluchttingsmogelijkheid in relatie tot de functie en de ligging



van het woongedeelte en de aanwezigheid van kook-, verwarmings- of warmwaterinstallaties die verbrandingsgassen produceren;

5° de aanwezigheid van voldoende en veilige elektrische installaties voor de verlichting van de woning en het veilig gebruik van elektrische apparaten;

6° de gasinstallaties, waarbij zowel de toestellen als de plaatsing en aansluiting ervan de nodige veiligheidsgaranties bieden;

7° de stabiliteit en de bouwfysica met betrekking tot de fundering, de daken, de buiten- en binnenmuren, de draag-vloeren en het timmerwerk;

8° de toegankelijkheid.

De woning moet voldoen aan alle vereisten van brandveiligheid, met inbegrip van de specifieke en aanvullende veiligheidsnormen die door de Vlaamse regering worden vastgesteld.

De omvang van de woning moet ten minste beantwoorden aan de woningbezetting. De Vlaamse regering stelt de normen inzake de vereiste minimale omvang van de woning vast in relatie tot de gezinssamenstelling."

In de te last gelegde periode (en dit tot en met 13 mei 2011) bepaalde artikel 20, § 1, eerste lid, Vlaamse Wooncode de strafbaarstelling als inbreuk op de hiervoor vermelde verplichtingen als volgt:

"§ 1. Wanneer een woning die niet voldoet aan de vereisten van artikel 5, rechtstreeks of via tussenpersoon wordt verhuurd of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning, wordt de verhuurder, de eventuele onderverhuurder of diegene die de woning ter beschikking stelt, gestraft met een gevangenisstraf van zes maanden tot drie jaar en een geldboete van 500 tot 25.000 euro."

Artikel 20, § 1, derde lid, Vlaamse Wooncode bepaalde als verzwarende omstandigheid:

"Het misdrijf, bedoeld in het eerste of tweede lid, wordt gestraft met een geldboete van 1000 tot 100.000 euro en met een gevangenisstraf van één jaar tot vijf jaar in volgende gevallen :
1° als van de betrokken activiteit een gewoonte wordt gemaakt,
2° als het een daad van deelneming aan de hoofd- of bijkomende bedrijvigheid van een vereniging betreft, ongeacht of de schuldige de hoedanigheid van leidend persoon heeft."

Sinds 1 september 2016 luidt artikel 20, § 1, Vlaamse Wooncode:



“§ 1. Als een woning of een specifieke woonvorm als vermeld in artikel 5, § 3, eerste lid, niet voldoet aan de vereisten en normen, vastgesteld met toepassing van artikel 5, rechtstreeks of via tussenpersoon wordt verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning, wordt de verhuurder, de eventuele onderverhuurder of diegene die de woning ter beschikking stelt, gestraft 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.”.

Het is naar de actueel geldende bepaling dat de beklaagde verwijst in zijn conclusie, doch de telastleggingen moeten omschreven worden volgens de bepaling zoals die gold op het ogenblik van de te last gelegde feiten, hiervoor aangehaald. Aan de hand van de actuele omschrijving van artikel 20, § 1, eerste lid, Vlaamse Wooncode stelt het hof vast dat de te last gelegde feiten op het moment van dit arrest nog steeds strafbaar zijn. Dat thans sprake is van een ‘woning of een specifieke woonvorm’ doet hieraan geen afbreuk.

Artikel 20, § 1, derde lid, Vlaamse Wooncode bepaalt als verzwarende omstandigheid sinds 1 september 2016 het volgende:

“Het misdrijf, bedoeld in het eerste of tweede lid, wordt gestraft met een geldboete van 1000 tot 100.000 euro en met een gevangenisstraf van één jaar tot vijf jaar of met een van die straffen alleen in volgende gevallen :

1° als van de betrokken activiteit een gewoonte wordt gemaakt,

2° als het een daad van deelneming aan de hoofd- of bijkomende bedrijvigheid van een vereniging betreft, ongeacht of de schuldige de hoedanigheid van leidend persoon heeft.”

Gezien de straf (met inbegrip van de verzwarende omstandigheid), ten tijde van dit arrest bepaald, verschilt van die welke ten tijde van het misdrijf was bepaald, past het hof voor zover de feiten bewezen zijn de minst zware straf toe, namelijk deze op grond van de huidige strafbaarstelling.

Uit deze noodzakelijk door het hof te maken vaststellingen, volgt echter geenszins dat er sprake is van duistere telastleggingen.

4.2.4 Bovendien en ten overvloede stelt het hof vast dat de beklaagde zich zowel voor de eerste rechter als voor het hof ten gronde heeft verdedigd m.b.t. de telastleggingen, zodat ook *in concreto* kan vastgesteld worden dat er geen sprake is van een duistere vordering. Treffend daarbij is dat de beklaagde in zijn conclusie letterlijk stelt dat de eerste rechter de telastleggingen A en B terecht herkwaliceerde als inbreuken op de Vlaamse Wooncode (p. 43, conclusie beklaagde).

4.2.5 Het hof verwierpt dan ook het middel van de beklaagde.

5.1 De beklaagde voert aan dat de huiszoeking door de wooninspecteur in het onroerend goed te onregelmatig is en dat de vaststellingen in



het aanvankelijk proces-verbaal van 30 november 2010 als gevolg daarvan nietig zijn en uit de debatten dienen te worden geweerd.

5.2.1 De wooninspecteur is op grond van artikel 20, § 2, Vlaamse Wooncode bevoegd om de wanbedrijven, vermeld in dit artikel, op te sporen en vast te stellen in een proces-verbaal. De wooninspecteurs krijgen voor de uitoefening van die bevoegdheid de hoedanigheid van officier van gerechtelijke politie en hulpofficier van de procureur des Konings. Op grond van artikel 20, § 3, Vlaamse Wooncode hebben de agenten, officieren van gerechtelijke politie en ambtenaren, vermeld in paragraaf 2, waaronder de wooninspecteur, toegang tot de bouwplaatsen en de gebouwen om alle nodige opsporingen en vaststellingen te verrichten. Als de verrichtingen de kenmerken van een huiszoeking dragen, mogen ze alleen uitgevoerd worden op voorwaarde dat de politierechter daartoe een machtiging heeft verstrekt, doch deze bepaling is niet op straffe van nietigheid voorgeschreven. Daarnaast kan ook een huiszoeking met toestemming van de bewoner van de betrokken woning worden uitgevoerd.

5.2.2 De wooninspecteur voerde op 30 november 2010 om 5.15 uur een inspectie uit in het pand te (stuk 2). Tijdens de vaststellingen werd de wooninspecteur vergezeld door leden van de lokale politie : en door leden van de brandweer van .

Na schriftelijke toestemming van de bewoners werd in de kamerwoningen met busnummers een zoeking, in de vorm van een huiszoeking, uitgevoerd en werden vaststellingen verricht (stukken 3, 13-23). In tegenstelling tot wat de beklagde aanvoert werd geen zoeking verricht in de kamerwoning met huisnummer gelegen te :

. In tegenstelling tot wat de beklagde aanvoert werd ook geen zoeking verricht in het pand aan de : doch wel, zoals blijkt uit de door de beklagde overgelegde verklaring van 24 november 2016 van de wooninspecteur in een gemeenschappelijke berging die gelegen was onder het huisnummer : die altijd toegankelijk was voor de bewoners van de achterliggende loodsen toebehorend aan het huisnummer .

Er is aldus geen grond tot toepassing van artikel 32 Voorafgaande Titel Wetboek van Strafvordering, laat staan wering van enige vaststelling uit de debatten of het beraad.

Ten overvloede wijst het hof er op dat een eventuele onregelmatige zoeking betreffende een ruimte onder of in het pand met huisnummer niet tot gevolg kan hebben dat alle (andere) vaststellingen m.b.t. de zoekingen waarvoor er geldige toestemming was van de bewoners nietig zouden zijn en zouden moeten geweerd worden. In dat geval is er trouwens duidelijk sprake van een niet opzettelijke begane onregelmatigheid, gezien de wooninspecteur voor alle kamerwoningen wel zorgde voor een toestemming van de betrokken bewoner vooraleer de zoeking uit te voeren, zodat moet worden vastgesteld dat de niet naleving van de niet op straffe van nietigheid voorgeschreven vormvoorwaarde op



geen wijze de betrouwbaarheid van het bewijs heeft aangetast en dat het gebruik van dat bewijs niet in strijd is met het recht op een eerlijk proces.

6. Ten gronde betwistte de beklaagde in zijn conclusie de vaststellingen van de wooninspecteur niet.

Hij betwistte enkel dat vaststellingen van gebreken die volgens hem enkel voor de ter beschikkingstelling van kamers strafpunten in functie van de Vlaamse Wooncode kunnen opleveren, zoals het ontbreken van een wastafel, het gebrek aan voldoende natuurlijke verlichting, de toegang via slechts één deur, de niet afsluitbare deur, het ontbreken van verwarming conform artikel 4.4 van het (toenmalige) kamerdecreet en het feit dat er slechts één stopcontact was. Zoals de eerste rechter stelt het hof vast dat ongeacht vaststellingen die een inbreuk op het toenmalige Kamerdecreet konden uitmaken, door de wooninspecteur, en andere bevoegde opsporingsambtenaren, ook diverse inbreuken op de Vlaamse Wooncode werden vastgesteld.

Verder wees de beklaagde er op sedert de eerste controle op 30 november 2010 al heel wat gebreken te hebben weggewerkt. Het naderhand wegwerken van gebreken, doet geen afbreuk aan het vooraf bestaan van deze gebreken, binnen de te last gelegde periode, als inbreuken op de Vlaamse Wooncode en brengt niet mee dat de schuld daaraan wordt weggenomen.

Voorts betwistte de beklaagde enkele technische vaststellingen, meer bepaald:

- de afwezigheid van een brandweerverslag: het pand dient niet te voldoen aan de “ARAB-reglementering”, Vlare II en de basisnormen laagbouw;
- de gebruiksonveilige trap: er zijn geen vereisten of normen vastgelegd;
- CO-intoxicatiegevaar: stukken worden overgelegd waaruit blijkt dat omtrent de aansluiting van de afvoerbuï van een gaskachel er geen sprake is van dergelijk risico.

Ook deze opmerkingen kunnen geen afbreuk doen aan de vaststellingen van de wooninspecteur, zoals vervat in het aanvankelijk proces-verbaal en de navolgende vaststellingen, die aantonen dat de door de beklaagde met het oog op bewoning ter beschikking gestelde bewuste woningen in de te last gelegde periode, zoals omschreven in de respectieve telastleggingen, niet voldeden aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten. Het hof verwijst hiervoor naar het overzicht van de feiten op het vijfde tot negende blad van het beroepen vonnis en maakt dit overzicht tot het zijne.

7. De telastleggingen A en B werden door de eerste rechter terecht herschreven als inbreuken op de Vlaamse Wooncode, zoals hiervoor in de weergave van het beroepen vonnis aangehaald. De telastleggingen C en D werden in de aanhangig makende akte correct omschreven.



8. De telastleggingen A, B, C en D zijn voor de beklaagde voor het hof bewezen gebleven. Het hof verwijst wat de beklaagde betreft naar de voor hem relevante overwegingen op het 12^{de} blad van het beroepen vonnis en maakt deze tot de zijne. Terecht stelde de eerste rechter vast dat de beklaagde de te last gelegde feiten wetens en willens pleegde, zodat voldaan is aan het opzetvereiste voor de misdrijven: het schuldbestandeel van de ten laste gelegde misdrijven bestaat in (algemeen) opzet, dit is het wetens en willens aannemen van een strafbare gedraging. Het hof leidt dit opzet af uit de door de beklaagde gepleegde materiële feiten, namelijk de verhuur (terbeschikkingstelling) van woningen met het oog op bewoning die niet voldeden aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten en de vaststelling dat deze feiten hem kunnen worden toegerekend, terwijl de beklaagde geen rechtvaardiging, schuldonthefing of niet-toerekeningsvatbaarheid aanvoert en ook niet enigszins aannemelijk maakt.

De vermelde verzwarende omstandigheid is voor de beklaagde bewezen: het betreft in zijn hoofde de georganiseerde verhuur van diverse woningen met de vermelde gebreken en dit binnen een lange tijdsperiode.

9.1 De beklaagde voert voor het hof, in ondergeschikte orde en in het kader van de straftoemeting, aan dat de redelijke termijn in strafzaken is overschreden en vraagt hem te veroordelen bij eenvoudige schuldigverklaring.

De beklaagde is sedert de eerste vaststellingen op 30 november 2010 onder de dreiging van strafvervolgung. Sindsdien is bijna zeven jaar verlopen. Het hof stelt vast dat in de loop van het opsporingsonderzoek er langere periodes van stilstand waren die niet aan de beklaagde te wijten waren en die niet volledig door de aard, de complexiteit en de omvang van het onderzoek te verantwoorden zijn, waardoor de redelijke termijn, bedoeld in artikel 6.1 van het Verdrag tot bescherming van de rechten van de mens en de fundamentele vrijheden, ondertekend te Rome op 4 november 1950 (EVRM, B.S., 19 augustus 1955, *err.* B.S., 19 juni 1961) en artikel 14.3.c van het Internationaal Verdrag inzake Burgerrechten en Politieke Rechten (IVBPR, of het zogenaamde BUPO-verdrag) is overschreden. Deze verdragsbepalingen geven niet aan welke gevolgen het hof dient te verbinden aan deze vaststelling. Inzonderheid bepaalt het verdrag niet dat de sanctie het verval van de strafvordering zou moeten zijn, wat de beklaagde trouwens ook niet aanvoert.

Evenmin voert de beklaagde aan dat als gevolg van de overschrijding van de redelijke termijn zijn recht van verdediging zou geschonden zijn. Volledigheidshalve stelt het hof vast dat het dossier alle elementen bevat die in het kader van een eerlijke procesvoering nodig zijn om tot de waarheidsvinding te komen en de beklaagde hierover tegenspraak heeft kunnen voeren en dat door het tijdsverloop tussen de feiten en de behandeling voor de rechter, de bewijsvoering en het recht van verdediging van de beklaagde niet zijn aangetast.

Artikel 21^{ter} Voorafgaande Titel Wetboek van Strafvordering bepaalt dat indien de duur van de strafvervolgung de redelijke termijn overschrijdt, de rechter de veroordeling bij eenvoudige schuldigverklaring kan uitspreken of een straf kan uitspreken die lager kan zijn



dan de wettelijke minimumstraf. Deze bepaling sluit een meer of minder vergaand rechtsherstel niet uit.

De schending van de redelijke termijn in strafzaken geeft de beklaagde recht op een rechtsherstel, zoals hierna bepaald. Het hof merkt op dat de overschrijding van de redelijke termijn beperkt is, wat zich zo moet vertalen in de omvang van het rechtsherstel.

9.2 De verschillende bewezen misdrijven zijn de opeenvolgende en voortgezette uitvoering van eenzelfde misdadig opzet en worden gelijktijdig voorgelegd aan het hof, zodat het hof overeenkomstig artikel 65, eerste lid, Strafwetboek voor deze misdrijven samen één straf oplegt.

9.3 Het recht om behoorlijk te wonen is een individueel recht dat aangeeft dat iedereen aanspraak kan maken op een woning die minstens aan de minimale kwaliteitseisen voldoet en dat die tegen een betaalbare prijs wordt aangeboden. De bewezen misdrijven doorkruisen deze doelstellingen die de Vlaamse Wooncode beoogt. De beklaagde heeft enkel oog gehad voor zijn eigen economische belangen en het realiseren van een maximale winst met een minimum aan investering en inspanning.

Gezien het economisch karakter van de misdrijven is een geldboete voor de beklaagde de meest passende sanctie. Een geldboete heeft voor de beklaagde niet tot gevolg dat hij op onevenredige wijze sociaal gedeclasseerd wordt of dat zijn sociale reclassering wordt bemoeilijkt. De aard en de ernst van de gepleegde misdrijven brengt mee dat niettegenstaande de vastgestelde overschrijding van de redelijke termijn in strafzaken, het effectief opleggen van een geldboete nog steeds maatschappelijk vereist en verantwoord is. Het hof gaat dan ook niet in op de ondergeschikte vraag van de beklaagde tot het gelasten van de opschorting van de uitspraak van de veroordeling.

Indien de redelijke termijn niet was overschreden was een geldboete van 1.000 euro passend geweest. Als rechtsherstel voor de overschrijding van de redelijke termijn in strafzaken bepaalt het hof de hierna bepaalde reëel en meetbaar lagere geldboete.

De bewezen feiten werden gepleegd voor en na 29 februari 2004 en voor 1 januari 2012, zodat het hof deze geldboete verhoogt met 45 deciem. De hierna bepaalde vervangende gevangenisstraf moet de beklaagde ertoe aanzetten de geldboete te betalen.

9.4 Uit de bewezen misdrijven ontving de beklaagde rechtstreeks op wederrechtelijke wijze huurgelden, zijnde wederrechtelijke vermogensvoordelen in de zin van artikel 42, 3° Strafwetboek. Deze vermogensvoordelen werden door de eerste rechter correct begroot op 50.000 euro, zijnde het equivalent bedrag van de vermogensvoordelen die rechtstreeks uit de misdrijven zijn verkregen, namelijk de huurgelden voor de verhuring van de woningen die niet voldeden aan de vereisten: de beklaagde verhuurde immers woningen die hij in die toestand niet had mogen verhuren. Er is een causaal verband tussen het bewezen misdrijf



en deze huurinkomsten, zodat dit de in artikel 42, 3° Strafwetboek bedoelde zaken betreffen. De huurinkomsten zijn vermengd in het vermogen van de beklagde en kunnen hierin niet meer worden gevonden. De hierna uitgesproken bijzondere verbeurdverklaring heeft betrekking op een ermee overeenstemmend bedrag. De beklagde mag in beginsel niet in het bezit blijven van deze wederrechtelijke vermogensvoordelen, zodat het hof deze, op schriftelijke vordering van het openbaar ministerie, verbeurd verklaart, zoals hierna bepaald.

Om te vermijden dat aan de beklagde een onredelijke straf wordt opgelegd, vermindert het hof de bijzondere verbeurdverklaring voor de beklagde tot een vermogensvoordeel van 25.000 euro. Gezien de verbeurdverklaring er precies op gericht is de schuldige beklagde niet in het bezit te laten van wederrechtelijk verkregen vermogensvoordelen, is er geen reden om hieraan dan nog een uitstel van tenuitvoerlegging te koppelen. Dat dit, bij toepassing van artikel 2, tweede lid, Strafwetboek nog mogelijk is omdat de bewezen misdrijven zich situeren vóór 18 april 2014 en de wijziging (verstrenging) sindsdien van artikel 8, § 1, Probatiewet, doet hieraan geen afbreuk.

10. De bijdrage tot financiering van het Bijzonder Fonds tot Hulp aan de Slachtoffers van Opzettelijke Gewelddaden en aan de Occasionele Redders dient te worden bepaald op 25 euro, gezien de saisine van het hof te vermeerderen met 50 opdecimes tot 150 euro.

De vergoeding voor administratieve kosten moet sinds 1 december 2012 en na indexatie worden bepaald op 51,20 euro (art. 91, tweede lid, van het Algemeen Reglement op de gerechtskosten in strafzaken vastgesteld bij K.B. van 28 december 1950, zoals laatst gewijzigd bij art. 1 van het K.B. van 13 november 2012, B.S., 29 november 2012). Ook deze vergoeding heeft een eigen aard en is geen straf.

Het hof veroordeelt de beklagde tot betaling van deze bijdrage en vergoeding.

Over de kosten beslist het hof zoals hierna bepaald.

11.1 Artikel 20bis, § 1, Vlaamse Wooncode bepaalt: *“Naast de straf kan de rechtbank de overtreder bevelen om werken uit te voeren om de woning, het pand dat het gebouw met de aanwezige woonentiteiten omvat, of de specifieke woonvorm als vermeld in artikel 5, § 3, eerste lid, te laten voldoen aan de vereisten en normen, vastgesteld met toepassing van artikel 5. Als de rechtbank vaststelt dat de woning niet in aanmerking komt voor werkzaamheden, of dat het gaat om een goed als vermeld in artikel 20, § 1, tweede lid, beveelt ze de overtreder om er een andere bestemming aan te geven 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. Dat gebeurt ambtshalve of op vordering van de wooninspecteur of het college van burgemeester en schepenen van de gemeente waar de woning, het pand of het goed ligt.*



De rechtbank bepaalt de termijn voor de uitvoering van de herstelmaatregelen en kan, op vordering van de wooninspecteur of het college van burgemeester en schepenen, eveneens een dwangsom bepalen per dag vertraging in de tenuitvoerlegging van de herstelmaatregelen. De termijn voor de uitvoering van de herstelmaatregelen bedraagt maximaal twee jaar.”

Waar in deze bepaling ‘rechtbank’ is vermeld, geldt dit in graad van hoger beroep in dezelfde zin voor het hof van beroep.

11.2 De herstellvordering van de wooninspecteur, zoals geformuleerd in de syntheseconclusie die op 17 oktober 2016 ter griffie werd neergelegd, strekt wat betreft het pand te :

“Voor de oorspronkelijke bus (huidige woning en) toepassing te maken van de nieuwe bepalingen van (artikel) 20bis (Vlaamse Wooncode) waarbij moet worden vastgesteld dat het wegwerken van de gebreken aan de verschillende kamers niet tot een wettige herstelmaatregel zou kunnen leiden aangezien zulks een bestending zou zijn van een bestaande stedenbouwkundige inbreuk;

Derhalve de beklaagde te (veroordelen) tot het overgaan tot het herbestemmen van het betrokken pand volgens een voor de (Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening) vergunde staat, dan wel over te gaan tot de sloop van het gebouw, tenzij dit verboden is;

Voor de oorspronkelijke bus (i.e. huidige woning het uitvoeren van renovatie-, verbeterings-, of aanpassingswerkzaamheden (dit is het herstel van alle gebreken), waardoor het pand voldoet aan de minimale kwaliteitsvereisten (van) artikel 5 (Vlaamse Wooncode);”

De wooninspecteur vordert de verbeuring van een dwangsom voor het geval de veroordeling tot het herstel niet binnen de opgelegde termijn zou worden uitgevoerd. Wat betreft de uitvoerbaarheid bij voorraad vordert de wooninspecteur de bevestiging van het beroepen vonnis.

11.3 Uit artikel 20bis, § 1 en § 3, Vlaamse Wooncode en artikel 1 Eerste Aanvullend Protocol EVRM volgt dat de rechter die oordeelt over een door artikel 20bis Vlaamse Wooncode bedoelde herstelmaatregel de wettigheid ervan moet onderzoeken en in het bijzonder moet nagaan of die maatregel verzoenbaar is met de dwingende eisen van internationale verdragen en van het interne recht, met inbegrip van algemene rechtsbeginselen. De toetsing houdt in het bijzonder in dat de rechter moet nagaan of de herstelmaatregel niet onevenredig is in verhouding tot de door artikel 5 Vlaamse Wooncode beoogde elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten, of de voordelen die de herstelmaatregel voor de woonkwaliteit oplevert wel in verhouding staan tot de last die ze voor de overtreder veroorzaken en bijgevolg of het bestuur in redelijkheid kon overgaan tot het vorderen van dat herstel.



Er werd nog steeds geen volledig herstel van het pand en de woningen uitgevoerd opdat de gevolgen van de bewezen misdrijven teniet zouden zijn gedaan en om de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsnormen volledig te realiseren; er ligt ter zake geen overeenkomstig artikel 20bis, § 6, Vlaamse Wooncode opgesteld proces-verbaal voor. De herstellvordering werd concreet gemotiveerd vanuit de bekommernis van het verhogen van de woonkwaliteit en het vermijden dat bewoners in slechte omstandigheden worden gehuisvest. De gevorderde herstelmaatregelen staan in verhouding met dit doel; meer bepaald kan dit doel enkel door middel van de gevorderde herstelmaatregelen worden gerealiseerd.

11.4 De herstelmaatregelen van artikel 20bis Vlaamse Wooncode beogen als een bijzondere vorm van teruggave, de gevolgen van de door artikel 20, § 1, Vlaamse Wooncode bedoelde misdrijven teniet te doen en de door artikel 5 Vlaamse Wooncode bedoelde elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsnormen te verwezenlijken.

Uit de tekst van de voormelde bepalingen, hun ontstaansgeschiedenis en de doelstellingen van de decreetgever volgt dat de herstelmaatregel bestaande in het bevel om werken aan de woning uit te voeren om die te laten voldoen aan de vereisten van artikel 5 Vlaamse Wooncode, strekt tot integraal herstel.

Het herstel moet, behoudens in het geval van kennelijke onredelijkheid, worden bevolen voor alle gebreken aan de woning, voorwerp van het door artikel 20, § 1, Vlaamse Wooncode bedoelde misdrijf, zodat die woning opnieuw voldoet aan alle krachtens artikel 5 Vlaamse Wooncode geldende elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsnormen.

Een dergelijke herstellvordering kan slechts zonder voorwerp worden verklaard indien de rechter vaststelt dat de woning voldoet aan alle krachtens artikel 5 Vlaamse Wooncode geldende elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsnormen.

De enkele, niet bewezen, vaststelling dat het voor de beklaagde mogelijk zou zijn *“zonder een stedenbouwkundig misdrijf te plegen (de gebreken volledig weg te werken)”* volstaat daartoe niet.

11.5 Terecht geeft de wooninspecteur aan dat de achterliggende loods links zonder (stedenbouwkundige) vergunning werd omgevormd van een ééngezinswoning naar een kamerwoning.

Dat de onderverdeling in meerdere woonentiteiten *“dateert van voor de inwerkingtreding van het besluit van 16 juli 1996 van de Vlaamse regering, dat het wijzigen van het aantal woonentiteiten vergunningsplichtig heeft gemaakt”* wordt niet aangetoond, zodat de omvorming niet als vergund geacht kan worden beschouwd. De inschrijving van de kamerwoning in het vergunningenregister onder het begrip *“building”* vormt niet het bewijs



hiervan. Dit begrip geeft niet aan dat het een gebouw met meerdere woonentitelten betreft. Verder dateert het uittreksel uit het vergunningenregister waarnaar de beklaagde verwijst van 22 oktober 2016, waaruit de precieze datum van de opdeling niet kan worden bepaald. Verder, ten overvloede, was het opsplitsen van een woning reeds op grond van artikel 44 Stedenbouwwet 1962 en het KB van 16 december 1971 vergunningsplichtig.

De achterliggende loods rechts werd gewijzigd naar woonfunctie zonder de hiervoor vereiste stedenbouwkundige vergunning.

Terecht geeft de wooninspecteur aan dat niet de stedenbouwkundige overtreding op zich het voorwerp is van de gevorderde herstelmaatregelen, wat niet wegneemt dat het bestaan van een stedenbouwkundige overtreding wel gevolgen heeft voor de aard en de vorm van de op te leggen herstelmaatregelen.

11.6 Dit alles brengt mee dat ook de woning : bus : terecht in deze herstellvordering wordt betrokken: bus betreft nu de huidige woning nr. zodat het herstel daarop betrekking heeft.

11.7 De verwijzing naar het arrest van 7 oktober 2014 van de Raad van State waarbij de beslissing tot ongeschiktheid en onbewoonbaarheid van 20 april 2011 werd vernietigd heeft geen weerslag op de herstelmaatregelen.

11.8 Gelet op het talmen van de beklaagde om tot het volledige herstel over te gaan, wordt terecht de verbeurte van een dwangsom gevorderd, die het hof zoals hierna bepaald oplegt.

Het hof is van oordeel dat er voor de eerste rechter geen reden was om de uitvoerbaarheid bij voorraad te bevelen. Het hof volgt hierin niet de argumenten van de wooninspecteur die stelt dat wanneer het hof opnieuw een hersteltermijn zou toekennen, dit betekent dat aan de beklaagde in de feiten een langere termijn zou toegekend worden en het hof aldus *“de wil van de eerste rechter zou uithollen”*.

Het niet uitvoerbaar verklaren van de beslissing waarbij herstelmaatregelen worden bevolen leidt niet noodzakelijk tot *“een misbruik van de beroepsprocedure”*, noch gaat dit op zich in tegen de wil van de decreetgever. Evenmin doet dit afbreuk *“aan het rechterlijk gewijsde van het vonnis van de eerste rechter die duidelijk de uitvoerbaarheid heeft gewenst in het kader van het algemeen belang”*.

Het instellen van hoger beroep is een recht voor de beklaagde en dit hoger beroep werkt in beginsel schorsend. Indien de beklaagde de woningen met gebreken nog verder ter beschikking stelt voor bewoning, c.g. verhuurt, vormen dit nieuwe inbreuken waarvoor opnieuw vervolging kan worden ingesteld, met eventueel het vorderen van onder meer de bijzondere verbeurdverklaring van de hieruit verkregen vermogensvoordelen en het herstel.



Waar de wooninspecteur verwijst naar “*de rechtspraak van de vierde en tiende kamer*” van dit hof die, in de regel, zou inhouden dat de beslissing tot uitvoerbaarheid bij voorraad bevolen door een eerste rechter bevestigd wordt als deze op juiste gronden stoelt, merkt het hof op vanzelfsprekend niet gebonden te zijn door enige vroegere rechtspraak.

In deze zaak stelt het hof vast dat de uitvoerbaarheid bij voorraad niet leidt en heeft geleid tot een snelle uitvoering en realisering van de herstelmaatregelen en dat de wooninspecteur evenmin gebruik heeft gemaakt, vaststellende dat het herstel niet werd uitgevoerd, van de hem verleende mogelijkheid tot ambtshalve uitvoering doch enkel na het verstrijken van de door de eerste rechter verleende hersteltermijn de verbeurde dwangsommen invordert. Nochtans had de eerste rechter om te beslissen tot de uitvoerbaarheid bij voorraad, met goedkeuring thans van de wooninspecteur, overwogen dat deze noodzakelijk was gelet op de ernst van de gebreken aan de panden en de daaraan verbonden veiligheidsrisico's. De wooninspecteur voert geen andere elementen aan die nopen tot het bevestigen van de uitvoerbaarheid bij voorraad. Het hof stelt vast dat er geen redenen hiertoe zijn.

Het hof verleent de beklaagde nog een termijn om het uitstel uit te voeren, die echter gezien de termijn die de beklaagde *de facto* al had om het volledig herstel te realiseren beperkt kan zijn. De verleende termijn brengt mee dat er geen reden is om bij toepassing van artikel 1385*bis*, laatste alinea Gerechtelijk Wetboek nog een zekere termijn te bepalen waarna de veroordeelde pas de dwangsom zal kunnen verbeuren.

Om te vermijden dat de cumulatie van dwangsommen een voor de beklaagde ruïneus gevolg zou hebben dat niet in verhouding staat tot de ernst van de bewezen misdrijven, bepaalt het hof in verhouding tot een in billijkheid geraamde kostprijs van de werken voor de uitvoering van de herstelmaatregelen gezien tegen de waarde van het pand een maximumbedrag, boven hetwelk geen dwangsommen meer verbeuren.

11.9 Overeenkomstig artikel 20*bis*, § 7 Vlaamse Wooncode machtigt het hof de Wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Gillis-Waas tot de ambtshalve uitvoering van het herstel.

12. De eerste rechter hield terecht de burgerlijke belangen aan. Het hof bevestigt deze beslissing.

OP DEZE GRONDEN

Het hof,

rechtsprekend op tegenspraak,

gelet op de artikelen hiervoor aangehaald en de artikelen:



- 38, 40, 41, 42, 3°, 43bis, 65, eerste lid, en 66 van het Strafwetboek,
- 21ter Voorafgaande Titel Wetboek van Strafvordering,
- 211 Wetboek van Strafvordering,
- 24 van de wet van 15 juni 1935 op het gebruik der talen in gerechtszaken,

ten gronde beslissend over het ontvankelijk hoger beroep:

bevestigt het beroepen vonnis in de beslissing tot het aanhouden van de burgerlijke belangen en in de beslissing over de herschrijving van de telastleggingen A en B als inbreuken op de Vlaamse Wooncode, namelijk als volgt:

"A. Te ; in de periode vanaf 1 april 2002 tot en met 8 september 2007

Bij inbreuk op artikel 20, § 1 van het decreet d.d. 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, als verhuurder of eventuele onderhuurder een woning, die niet beantwoordt aan de vereisten van artikel 5 van hoger vermeld decreet, als hoofdverblijfplaats te hebben verhuurd, gewijzigd door artikel 20 van het decreet d.d. 7 mei 2004 houdende wijziging van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996 en van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, wat betreft de bestrijding van de leegstand en verkrotting en onbewoonbaarheid van gebouwen en/of woningen, thans strafbaar door de artikelen 5 en 20, § 1 al 1 van het decreet d.d. 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, zoals gewijzigd door het decreet van 7 juli 2006, meer bepaald:

de woning gelegen te

B. Te ; vanaf 9 september 2007 tot en met 30 november 2010

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

de woning gelegen te

met de omstandigheid dat van de activiteit een gewoonte wordt gemaakt";

wijzig het beroepen vonnis voor het overige en in de mate het hof er nog over te oordelen heeft als volgt:



verklaart de beklaagde schuldig aan de telastleggingen A, B, C en D,

veroordeelt de beklaagde voor de bewezen telastleggingen A, B, C en D samen tot een geldboete van **750 euro**, verhoogd met 45 decimen tot 4.125 euro of een vervangende gevangenisstraf van 45 dagen;

spreekt ten aanzien van de beklaagde de bijzondere verbeurdverklaring uit van de uit de bewezen misdrijven verkregen **vermogensvoordelen** voor een equivalent bedrag van **25.000 euro**;

veroordeelt de beklaagde tot betaling van de vergoeding voor administratieve kosten van 51,20 euro;

veroordeelt de beklaagde tot betaling van een bijdrage van 25 euro in het Slachtofferfonds, met 50 decimen verhoogd tot 150 euro;

veroordeelt de beklaagde tot de kosten van de strafvordering, voor het openbaar ministerie begroot op 157,53 euro in eerste aanleg en op 263,60 euro in beroep;

beveelt op vordering van de wooninspecteur de beklaagde tot het **herstel** van het pand en de woningen te , door uitvoering van het volgende **binnen een termijn van zes maanden nadat dit arrest in kracht van gewijsde is:**

wat betreft de oorspronkelijke bus (huidige woning het herbestemmen van het betrokken pand volgens een voor de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening vergunde staat, dan wel over te gaan tot de sloop van het gebouw, tenzij dit verboden is;

voor de oorspronkelijke bus (i.e. huidige woning het uitvoeren van renovatie-, verbeterings-, of aanpassingswerkzaamheden (dit is het herstel van alle gebreken), waardoor het pand voldoet aan de minimale kwaliteitsvereisten van artikel 5 Vlaamse Wooncode, meer bepaald het wegwerken door middel van renovatie-, verbeterings- en aanpassingswerken van de gebreken aan het gebouw en de daarin aangebrachte woongelegenheden, zodat dit gebouw en de daarin ondergebrachte woongelegenheden voldoen aan de veiligheids-, gezondheids-, en woonkwaliteitsvereisten zoals bedoeld in artikel 5 Vlaamse Wooncode, opdat het aantal punten in het technisch verslag wordt teruggebracht op nul, dan wel over te gaan tot de sloop van het gebouw, tenzij dit verboden is;

zegt dat op vordering van de wooninspecteur door de beklaagde een dwangsom van 250 euro zal worden verbeurd 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,



zegt dat voor de beklagde geen dwangsom meer zal verbeuren boven een totaal bedrag van 300.000 euro aan dwangsommen;

beveelt dat voor het geval voornoemd pand niet binnen de opgelegde termijn werd hersteld de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Gillis-Waas ambtshalve in de uitvoering van de bevolen herstelmaatregel zullen kunnen voorzien, met de daaraan verbonden kosten ten laste van de beklagde



Kosten eerste aanleg: **€ 157,53**

Kosten beroep na arrest van 16.9.'16 t.a.v. :

Afschrift vonnis:	€ 63,00
Afschrift tussenvonnissen:	€ 21,00
Afschr. akte HB (1/2 van € 3,00):	€ 1,50
Opstelrecht (1/2 van € 35,00):	€ 17,50
Dagv. 1 ^e beklagde:	€ 25,26
Dagv. eiser tot herstel:	€ 25,06
Dagv. na cassatie:	€ 25,26
Dagv. na cass. eiser tot herstel:	€ 25,06
Afschrift tussenarrest 16.09.16:	€ 36,00

€ 239,64

+ 10 %: € 23,96

Totaal: € 263,60

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 rechtszitting van **30 november 2017** uitgesproken door voorzitter Erik Van de Sijpe, in aanwezigheid van Jan De Clercq, substituut-procureur-generaal, met bijstand van griffier Leentje Mouton.



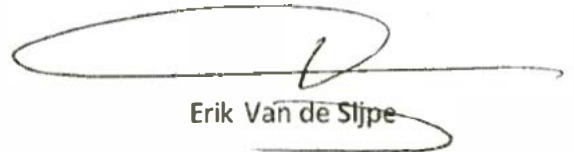
Leentje Mouton



Steven Van Overbeke



Bart Meganck



Erik Van de Sijpe

