

Arrestnummer
C / 389 / 2026
Repertoriumnummer
2026 / 996
Datum van uitspraak
4 maart 2026
Rolnummer
Notitienummer parket-generaal
2025/PGA/1413 2025/VJ11/602

☐ Mededeelbaar aan de
ontvanger

Hof van beroep Antwerpen

Arrest

C4 kamer
correctionele zaken

Aangeboden op
Niet te registreren

2025/PGA/1413 – 2025/VJ11/602

Het OPENBAAR MINISTERIE

en

DE WOONINSPECTEUR VAN HET VLAAMSE GEWEST

met zetel te 1210 BRUSSEL, Koning Albert II-laan 19 bus 22 en te 1000 BRUSSEL, Havenlaan 88 bus 40

eiser tot herstel

niet vertegenwoordigd noch iemand namens hem verschenen

tegen

1.

rijksregisternummer
geboren
wonende te
van Belgische nationaliteit

beklaagde

vertegenwoordigd door mr. _____, advocaat bij de balie _____ loco mr.
_____, advocaat bij de balie

2.

rijksregisternummer
geboren
wonende te
van Belgische nationaliteit

beklaagde

in persoon aanwezig en bijgestaan door mr. _____, advocaat bij de balie

3.

ondernemingsnummer
met maatschappelijke zetel te

beklaagde

vertegenwoordigd door mr. , advocaat bij de balie

1. Ten laste gelegde feiten

Als dader of mededader in de zin van artikel 66 van het Strafwetboek;

Als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt, een niet-conforme of overbewoonde woning rechtstreeks of via tussenpersoon te hebben verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning,

(art. 3.34. Vlaamse Codex Wonen van 2021)

Te , in de periode van 17 september 2021 tot en met 1 juli 2023

door ,

namelijk een open bebouwing met 3 woonentiteiten te

gekadaastreerd als

met

respectievelijke oppervlakten van 03a 30ca en 06a 50ca, eigendom van

, ingevolge akte van aankoop van 25 november 1994 verleden door

notaris

te

Tevens gedagvaard om zich te horen veroordelen tot uitvoering van de herstelvordering van de Gewestelijke Wooninspecteur, binnen de 10 maanden, onder verbeurte van een dwangsom van 150 euro per dag in geval van niet-uitvoering (stuk 2 van het dossier), waarbij overeenkomstig artikel 3.47., lid 1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, de Wooninspecteur en/of het College van Burgemeester en Schepenen van , op kosten van de overtreder, ambtshalve in de uitvoering van de herstelmaatregel kunnen voorzien voor het geval dat deze door beklaagde niet binnen de gestelde termijn wordt uitgevoerd.

Tevens, overeenkomstig artikel 3.48., lid 1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, dat de Wooninspecteur en/of het College van Burgemeester en Schepenen van _____ gemachtigd worden eventuele kosten van herhuisvesting van de bewoners(s) van een niet-conforme woning in het betreffende pand, terug te vorderen van beklaagde.

tevens gedagvaard teneinde zich overeenkomstig art. 42, 3° en/of 43bis van het Strafwetboek, te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van een bedrag van elk 9.735,00 euro (totaal van 19.470,00 euro aan huur van september 2021 - juli 2023 voor de panden _____), zijnde de op grond van de weerhouden feiten geraamde opbrengst van de vervolgte misdrijven.

OVERSCHRIJVING DAGVAARDING TER KANTOOR VAN DE ALGEMENE ADMINISTRATIE VAN DE PA-TRIMONIUMDOCUMENTATIE

De aandacht van de gerechtsdeurwaarder, met de betekening gelast, dient erop gevestigd te worden dat deze dagvaarding conform artikel 3.49§1 Vlaamse Codex Wonen van 2021 (voorheen artikel 20ter Woondecreet), door zijn zorgen aan het bevoegde kantoor van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie van de ligging van het onroerend goed dient te worden aangeboden teneinde overschrijving. Het bewijs van de overschrijving en de kantmelding dient samen met de dagvaarding door de gerechtsdeurwaarder gevoegd te worden aan het strafdossier.

Overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid

d.d. 16 april 2024

Ref.:

Bedrag: 285,00 euro

(get.)

2. Bestreden beslissing

2.1.

Bij het vonnis, op tegenspraak gewezen op 18 februari 2025 door de rechtbank van eerste aanleg Limburg, afdeling Tongeren-Borgloon, kamer 11K, werd als volgt beslist:

OP STRAFGEBIED

Ten aanzien van

, eerste beklaagde

Verklaart de feiten van de enige tenlastelegging bewezen.

Veroordeelt Egbert Verschelde voor de enige tenlastelegging:

tot een gevangenisstraf van 6 maanden en tot een geldboete van 8.000,00 EUR, zijnde 1.000,00 EUR verhoogd met 70 opdecimen.

Boete vervangbaar bij gebreke van betaling binnen de wettelijke termijn door een gevangenisstraf van 90 dagen.

Verleent uitstel van tenuitvoerlegging wat betreft de gevangenisstraf voor een termijn van 5 jaar en wat betreft deze geldboete voor een termijn van 3 jaar, doch slechts voor een gedeelte van 4.000,00 EUR, zijnde 500,00 EUR verhoogd met 70 opdecimen.

Verklaart verbeurd lastens eerste beklaagde bij equivalent op grond van de artikelen 42,3° en 43*bis* Sw. de vermogensvoordelen die beklaagde heeft bekomen ingevolge de bewezen verklaarde tenlastelegging en die begroot wordt op 9.735,00 euro;

Veroordeelt tot betaling van:

- een bijdrage van 1 maal 200,00 EUR, zijnde de som van 1 maal 25,00 EUR verhoogd met 70 opdecimen, ter financiering van het Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en de occasionele redders
- een bijdrage van 24,00 EUR aan het Begrotingsfonds voor juridische tweedelijsbijstand
- een vaste vergoeding voor beheerskosten in strafzaken. Deze vergoeding bedraagt 61,01 EUR
- solidair met medeveroordeelden tot de kosten van de strafvordering, op heden begroot op 70,75 EUR.

Ten aanzien van , tweede beklaagde

Verklaart de feiten van de enige tenlastelegging bewezen.

Veroordeelt voor de enige tenlastelegging:

tot een gevangenisstraf van 6 maanden en tot een geldboete van 8.000,00 EUR, zijnde 1.000,00 EUR verhoogd met 70 opdecimen.

Boete vervangbaar bij gebreke van betaling binnen de wettelijke termijn door een gevangenisstraf van 90 dagen.

Verleent uitstel van tenuitvoerlegging wat betreft de gevangenisstraf voor een termijn van 5 jaar en wat betreft deze geldboete voor een termijn van 3 jaar, doch slechts voor een gedeelte van 4.000,00 EUR, zijnde 500,00 EUR verhoogd met 70 opdecimen.

Veroordeelt tot betaling van:

- een bijdrage van 1 maal 200,00 EUR, zijnde de som van 1 maal 25,00 EUR verhoogd met 70 opdecimen, ter financiering van het Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en de occasionele redders
- een bijdrage van 24,00 EUR aan het Begrotingsfonds voor juridische tweedelijnsbijstand
- een vaste vergoeding voor beheerskosten in strafzaken. Deze vergoeding bedraagt 61,01 EUR
- solidair met medeveroordeelden tot de kosten van de strafvordering, op heden begroot op 70,75 EUR.

Ten aanzien van

, derde beklaagde

Verklaart de feiten van de enige tenlastelegging bewezen.

Veroordeelt

voor de enige tenlastelegging:

tot een geldboete van 40.000,00 EUR, zijnde 5.000,00 EUR verhoogd met 70 opdecimen.

Verleent uitstel van tenuitvoerlegging wat betreft deze geldboete voor een termijn van 3 jaar, doch slechts voor een gedeelte van 20.000,00 EUR, zijnde 2.500,00 EUR verhoogd met 70 opdecimen.

Verklaart verbeurd lastens eerste beklaagde bij equivalent op grond van de artikelen 42,3° en 43bis Sw. de vermogensvoordelen die beklaagde heeft bekomen ingevolge de bewezen verklaarde tenlastelegging en die begroot wordt op 9.735,00 euro;

Veroordeelt

tot betaling van:

- een bijdrage van 1 maal 200,00 EUR, zijnde de som van 1 maal 25,00 EUR verhoogd met 70 opdecimen, ter financiering van het Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en de occasionele redders
- een bijdrage van 24,00 EUR aan het Begrotingsfonds voor juridische tweedelijsbijstand
- een vaste vergoeding voor beheerskosten in strafzaken. Deze vergoeding bedraagt 61,01 EUR
- solidair met medeveroordeelder tot de kosten van de strafvordering, op heden begroot op 70,75 EUR.

Herstelvordering

Verklaart de herstelvordering van de Wooninspecteur ontvankelijk en gegrond in de hierna bepaalde mate.

Beveelt de beklaagder om de hierna bepaalde herstelmaatregel uit te voeren, meer bepaald het geven van een andere bestemming volgens de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening aan het pand gelegen te (gekadaastreerd als), hetzij de sloop van deze woning tenzij deze verboden is op grond van wettelijke decretale of reglementaire bepalingen.

Beveelt dat deze herstelmaatregel integraal dient te worden uitgevoerd binnen een termijn van tien maanden vanaf het in kracht van gewijsde treden van dit vonnis.

Beveelt, voor zover de opgelegde herstelmaatregel niet integraal zou zijn uitgevoerd binnen deze termijn, dat de wooninspecteur of het college van burgemeester en schepenen ambtshalve in de uitvoering ervan kunnen voorzien op kosten van de beklaagden.

Machtigt de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen om de eventuele kosten, vermeld in art. 3.33 van de Vlaamse Codex Wonen te verhalen op de eerste beklaagde _____, de tweede beklaagde _____ en de derde beklaagde _____.

Veroordeelt de beklaagden _____, voor het geval dat aan de opgelegde herstelmaatregel niet vrijwillig zou worden voldaan, tot betaling van een dwangsom van 150,00 euro per dag vertraging vanaf de eerste dag volgend op het verstrijken van de hoger vermelde hersteltermijn en in zoverre huidig vonnis voorafgaandelijk werd betekend.

Verklaart dit vonnis uitvoerbaar bij voorraad, niettegenstaande iedere voorziening.

OVERSCHRIJVING

Zegt voor recht dat van dit vonnis melding dient te worden gemaakt in de rand van de overschrijving van de dagvaarding op het kantoor Rechtszekerheid _____ Ref.:

OP BURGERLIJK GEBIED

De rechtbank houdt de burgerlijke belangen ambtshalve aan overeenkomstig het bepaalde in artikel 4 V.T. Wb. Sv.

2.2.

Er werd hoger beroep ingesteld tegen voormeld vonnis van 18 februari 2025 op de griffie van de rechtbank van eerste aanleg Limburg, afdeling Tongeren-Borgloon:

- op 18 maart 2025 door de raadsman van de beklaagde _____ tegen alle beschikkingen;
- op 18 maart 2025 door de raadsman van de beklaagden _____ tegen alle beschikkingen;
- op 19 maart 2025 door het Openbaar Ministerie ten opzichte van beklaagden _____ tegen alle beschikkingen op strafgebied.

2.3.

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

- op 18 maart 2025 door de raadsman van de beklaagde ,
- op 18 maart 2025 door de raadsman van de beklaagden ,
- op 19 maart 2025 door het Openbaar Ministerie ten opzichte van beklaagden

3. Rechtspleging voor het hof

De zaak werd behandeld op de openbare zitting van 5 februari 2025.

Het hof heeft hierbij gehoord:

- mevrouw de Voorzitter in haar verslag;
- het Openbaar Ministerie in zijn uiteenzetting van de zaak en in zijn vordering;
- beklaagde E in zijn middelen van verdediging, ontwikkeld door zijn raadsman voornoemd;
- beklaagde in zijn middelen van verdediging, ontwikkeld door hemzelf en door zijn raadsman voornoemd;
- beklaagde in haar middelen van verdediging, ontwikkeld door haar raadsman voornoemd.

Eiser tot herstel DE WOONINSPECTEUR VAN HET VLAAMSE GEWEST is regelmatig gedagvaard en werd door zijn advocaat vertegenwoordigd ter inleidingszitting van 24 september 2025, waarop conclusietermijnen en een rechtsdag werden bepaald. Hij heeft geen conclusie neergelegd. Ter zitting van 5 februari 2026, waarop de zaak ten gronde werd behandeld, is de eiser tot herstel niet in persoon verschenen, noch werd hij vertegenwoordigd door een advocaat, zodat de zaak ten aanzien van hem bij verstek werd behandeld.

De door de beklaagden neergelegde conclusies en stukken werden in het beraad betrokken.

4. Beoordeling van de ontvankelijkheid en de omvang van de hogere beroepen

4.1. Ontvankelijkheid van de hogere beroepen

1. De verklaringen van hoger beroep van de beklaagden en van het Openbaar Ministerie werden tijdig en regelmatig gedaan op de griffie van de rechtbank die het bestreden vonnis heeft gewezen.
2. Het verzoekschrift zoals bedoeld in artikel 204 Wetboek van Strafvordering van beklaagde werd tijdig ingediend ter griffie van de rechtbank die het bestreden vonnis heeft gewezen en de daarin bepaalde grieven met betrekking tot de schuld, de straf en de herstellvordering zijn nauwkeurig.
3. Het verzoekschrift zoals bedoeld in artikel 204 Wetboek van Strafvordering van beklaagde werd tijdig ingediend ter griffie van de rechtbank die het bestreden vonnis heeft gewezen en de daarin bepaalde grieven met betrekking tot de schuld, de straf, de veroordeling tot kosten en bijdragen en de herstellvordering zijn nauwkeurig.
4. Het verzoekschrift zoals bedoeld in artikel 204 Wetboek van Strafvordering van beklaagde werd tijdig ingediend ter griffie van de rechtbank die het bestreden vonnis heeft gewezen en de daarin bepaalde grieven met betrekking tot de schuld, de straf, de veroordeling tot kosten en bijdragen en de herstellvordering zijn nauwkeurig.
5. De verzoekschriften zoals bedoeld in artikel 204 Wetboek van Strafvordering van het Openbaar Ministerie ten opzichte van elk van de beklaagden werd tijdig ingediend ter griffie van de rechtbank die het bestreden vonnis heeft gewezen en de daarin bepaalde grieven met betrekking tot de straf en de herstellvordering zijn nauwkeurig.
6. De hogere beroepen van de beklaagden en van het Openbaar Ministerie zijn regelmatig naar vorm en termijn en zijn ontvankelijk, gelet op het bovenstaande.

4.2. Omvang van de hogere beroepen

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

Gelet op de overwegingen onder rubriek 4.1. van dit arrest strekt de rechtsmacht van het hof zich daarom uit tot de beoordeling van de beschikkingen van het bestreden vonnis die betrekking hebben op de schuldigverklaring van de beklaagden aan de feiten onder de enige tenlastelegging, de straf, de veroordeling tot kosten en bijdragen en de herstellvordering.

5. Beoordeling op strafrechtelijk gebied

5.1. Omschrijving van de feiten

In een op 4 juli 2025 aan het dossier gevoegde nota verzocht het Openbaar Ministerie om de enige tenlastelegging aan te passen door toevoeging van de verzwarende omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt (artikel 3.36 Vlaamse Codex Wonen van 2021).

Deze nota werd aan de beklaagden ter kennis gebracht in het bevel tot dagvaarding in hoger beroep. De mogelijkheid van deze herkwalificatie werd bovendien ter zitting van 5 februari 2026 uitdrukkelijk in het debat gebracht door het Openbaar Ministerie, en de beklaagden hebben hierover standpunt kunnen innemen, zodat hun recht van verdediging werd gewaarborgd.

De gevraagde herkwalificatie laat het aanhangig gemaakt feit ongewijzigd en heeft ook geen gevolgen voor de bevoegdheid van de eerste rechter en van het hof.

Zij vloeit voort uit de voorliggende gegevens van het strafdossier en wordt door het hof toegepast.

5.2. Met betrekking tot de schuld

Op grond van de voorliggende gegevens van het strafdossier en na nieuw onderzoek ter terechtzitting acht het hof de schuld van de drie beklaagden als dader of mededader in de zin van artikel 66 Strafwetboek aan de feiten onder de enige tenlastelegging zoals hierboven geherkwalificeerd, bewezen gebleven.

Hiervoor verwijst het hof naar de oordeelkundige redengeving van de eerste rechter op blz. 4 tot en met 7 van het bestreden vonnis, die door de beklaagden in hoger beroep niet wordt weerlegd en door het hof wordt beaamd, overgenomen en in antwoord op de laatste conclusies van de beklaagden wordt aangevuld als volgt.

De inbreuken op de woningkwaliteitsnormen blijken uit de technische vaststellingen d.d. 17 september 2021 van de woningcontroleur van Wooninspectie Limburg, die op grond van zijn onderzoek meerdere gebreken van categorie II en III beschreef in elk van de drie zelfstandige woningen op . Zo werden in elke woning meerdere gebreken in de elektrische installatie of in de elektrische voorzieningen vastgesteld die een risico op elektrocutie inhielden, alsook minstens één gebrek inzake luchtkwaliteit dat een verhoogd risico op CO-vergiftiging inhield. Dit betroffen allemaal gebreken van categorie III die een direct gevaar opleverden voor de veiligheid of de gezondheid van de bewoners en die aanleiding gaven tot de onbewoonbaarheid van de woningen. Daarnaast beschikte geen van de woningen bovendien over rookmelders, dit is een gebrek van categorie II.

Ook uit de fotodossiers van de wooninspectie blijkt dat de drie zelfstandige woonentiteiten niet voldeden aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten van artikel 3.1, § 1, Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Uit de inlichtingen in het navolgend proces-verbaal blijkt dat deze toestand nog minstens bleef aanhouden tot 1 juli 2023. Op dat ogenblik waren in de woningen op nrs. nog geen herstelwerken uitgevoerd. In de woning op nr. 15 waren wel al enkele werken uitgevoerd, maar de gebreken waren nog niet volledig hersteld. Er was op dat ogenblik ook nog geen herstelmelding aan de wooninspecteur gedaan en er had dus ook nog geen hercontrole plaatsgevonden die de conformiteit van de woning zou kunnen bevestigen.

Gedurende de hele incriminatieperiode van 17 september 2021 tot 1 juli 2023 voldeden de drie woningen niet aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten van artikel 3.1, § 1, Vlaamse Codex Wonen van 2021. Gedurende deze gehele periode vertoonden zij immers minstens één gebrek van categorie II of III, zodat zij niet-conform waren in de zin van artikel 1.3, § 1, 7°, Vlaamse Codex Wonen van 2021. Deze woningen mochten derhalve niet worden verhuurd met het oog op bewoning, hetgeen strafbaar wordt gesteld door artikel 3.34 Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Beklaagden waren op het ogenblik van de feiten de eigenaars van de betreffende woningen, die zij samen hadden aangekocht in 1994. De gebrekkige toestand van deze woningen was aan hen bekend.

Zij wisten dat de woningen in de beschreven toestand niet mochten worden verhuurd, minstens dienden zij dit te weten. Desondanks hebben zij de woningen toch verhuurd en werden deze ook effectief bewoond gedurende de in de tenlastelegging vermelde incriminatieperiode.

De kennis van de gebrekkige toestand was in ieder geval onbetwistbaar aanwezig na de ontvangst van de herstellvordering d.d. 10 december 2021 en na de verhoren van _____ op 18 januari 2022 en van _____ op 3 februari 2022. Desondanks bleef de wederrechtelijke verhuur van de gebrekkige woningen nog minstens voortduren tot 1 juli 2023.

De huurovereenkomsten waren afgesloten door beklaagde _____ die actief was in de vastgoedsector met zijn eenmanszaak _____. Hij inde de huurgelden en onderhield de contacten met de huurders. Uit de verklaring van huurder _____ blijkt dat deze de huurgelden van zijn eigen woning en die van zijn onderbuur betaalde aan _____. Ook huurder _____ stond in contact met _____. Beklaagde _____ had zonder twijfel kennis van de gebrekkige toestand van de woningen.

Maar ook beklaagde _____, die afgevaardigd bestuurder was van _____, kende deze toestand of had deze minstens moeten kennen. Ook al liet hij het beheer en de verhuur van de woningen in grote mate over aan zijn compagnon _____, stelde hij in ieder geval zijn eigendom ter beschikking om te worden verhuurd met het oog op bewoning zonder zich te bekommeren om de kwaliteit ervan. Hij had als enige afgevaardigd bestuurder van _____ evenzeer de verplichting om tijdens de volledige periode van verhuur toe te zien op de kwaliteit van de woningen en op de conformiteit ervan aan de wettelijke vereisten, hetgeen een regelmatige controle van de staat van de verhuurde woningen veronderstelt. Het is duidelijk dat de beklaagde tekort geschoten is in deze verplichting, en desondanks toch de woningen is blijven verhuren en de huurgelden is blijven opgestreken.

Dat beklaagde _____ intussen al geruime tijd in onmin leeft met beklaagde _____ doet niets af aan het voorgaande.

Wat het moreel element betreft, wijst het hof er overigens op dat voor het bestaan van het ten laste gelegd misdrijf geen algemeen, noch een bijzonder opzet vereist. Het moreel bestanddeel van onachtzaamheid of een gebrek aan voorzorg of voorzichtigheid is voldoende voor een strafrechtelijke betegeling.

De bewezen verklaarde inbreuk hield verband met de verwezenlijking van het doel van beklaagde en werd voor haar rekening begaan.

betreft een kleine rechtspersoon met een eenvoudige structuur, zodat er geen groot verschil bestaat tussen de individualiseerbare beslissingen, verwezenlijkt door haar enig gedelegeerd bestuurder , en het corporatief handelen. Het gedrag en beleid van de bestuurder is dermate determinerend dat ook in hoofde van de rechtspersoon het intentioneel element van het bewezen verklaard misdrijf is komen vast te staan. De vennootschap maakt in ieder geval niet aannemelijk dat zij interne maatregelen zou hebben genomen om het wederrechtelijk handelen te controleren en te voorkomen.

Het hof besluit derhalve tot schuldigverklaring van de drie beklagden aan het misdrijf onder de enige tenlastelegging, waarvan alle constitutieve bestanddelen ten aanzien van hen bewezen zijn.

Ook de verzwarende omstandigheid dat de beklagden een gewoonte hadden gemaakt van de betrokken activiteit is bewezen. Geen enkele van de drie verhuurde woningen voldeed aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten van artikel 3.1, § 1, Vlaamse Codex Wonen van 2021. Niettegenstaande de beklagden door de wooninspectie waren gecontroleerd en op hun fouten waren gewezen, bleven zij wetens en willens meerdere gebrekkige woningen aan onderscheiden personen verhuren en de huurgelden opstrijken.

5.3. Met betrekking tot de straf

De bewezen verklaarde feiten onder de enige tenlastelegging waren voor de beklagden de opeenvolgende en voortgezette uitvoering van een zelfde misdadig opzet, zodat slechts één straf dient te worden uitgesproken.

De bewezen verklaarde feiten zijn bijzonder ernstig. Zij geven blijk van een gebrek aan respect voor andermans welzijn, veiligheid en gezondheid en van een zucht naar snel en gemakkelijk geldgewin ten koste van anderen.

De beklagden hadden te weinig oog voor de kwaliteit van de panden die zij in ongeschikte en zelfs onbewoonbare toestand verhuurden aan soms kwetsbare huurders.

Toen zij na het woningkwaliteitsonderzoek van 17 september 2021 gewezen werden op het gebrekkig karakter van de verhuurde woningen, bleven zij deze toch verder verhuren zonder de gebreken te herstellen en de woningen conform te maken en bleven zij dus ondertussen verder huurinkomsten innen.

In die zin maakten de beklaagden het recht van hun huurders op een rustig en kwaliteitsvol huurgenot ondergeschikt aan hun eigen financieel gewin.

Een straf heeft als doel om uiting te geven aan de maatschappelijke afkeuring ten aanzien van de overtreding van de strafwet, het bevorderen van het herstel van het maatschappelijk evenwicht en van het herstel van de door het misdrijf veroorzaakte schade, het bevorderen van de maatschappelijke rehabilitatie en re-integratie van de dader en het beschermen van de maatschappij (artikel 7, § 2, Strafwetboek).

Het hof houdt bij de straftoemeting rekening met:

- de persoonlijkheid van de beklaagden alsook
de rechtspersoonlijkheid van beklaagde ;
- hun onderscheiden strafrechtelijk verleden: beklaagden liep tussen
beschikken over een blanco strafregister. Beklaagde 2000 en 2016 negen veroordelingen in verkeerszaken op;
- de omstandigheden, de aard en de ernst van de bewezen verklaarde misdrijven en het maatschappelijk nadeel ervan;
- de vaststelling dat de beklaagden een gewoonte maakten van de bewezen verklaarde wederrechtelijke activiteiten van krotverhuur;
- de onderscheiden rol van de beklaagden in de totstandkoming van het misdrijf;
- het tijdsverloop sedert de feiten;
- de vaststelling dat inmiddels de herstellvordering van de wooninspecteur zonder voorwerp is geworden door de vergunde sloop van de woningen, waardoor de onrechtmatige toestand ingevolge de bewezen verklaarde misdrijven is verdwenen en de nadelige gevolgen van die misdrijven definitief teniet werden gedaan.

Rekening houdend met al deze omstandigheden legt het hof aan de beklaagden de volgende straffen op:

- aan eerste beklaagde : een geldboete van 12.000,00 euro, dit is 1.500,00 euro verhoogd met 70 opdecimen, of een vervangende gevangenisstraf van 90 dagen;

- aan tweede beklaagde : een geldboete van 10.000,00 euro, dit is 1.250,00 euro verhoogd met 70 opdecimen, of een vervangende gevangenisstraf van 90 dagen;
- aan derde beklaagde : met toepassing van artikel 41bis Strafwetboek een geldboete van 48.000,00 euro, dit is 6.000,00 euro verhoogd met 70 opdecimen;

Het hof gelast voor elk van de drie beklaagden, die daartoe aan de voorwaarden voldoen, gedurende een termijn van drie jaar het uitstel van de tenuitvoerlegging van het verder bepaald gedeelte van de opgelegde geldboeten. Dit moet een maximale preventieve werking van het uitgesteld gedeelte van de straf waarborgen. De beklaagden dienen te beseffen dat het uitstel kan worden herroepen wanneer zij tijdens deze proefperiode opnieuw dergelijke feiten of andere ernstige feiten zouden plegen.

Het overig gedeelte van de geldboeten wordt effectief opgelegd om de beklaagden te raken in hun vermogen en hen te doen inzien dat illegaal geldgewin nooit lonend mag zijn.

Het hof gaat niet in op het ondergeschikt verzoek van de beklaagden tot het verlenen van de opschorting gezien dergelijke gunstmaatregel niet van aard is om beklaagden afdoende te wijzen op hun maatschappelijke beperkingen en verplichtingen. Het hof gaat daarom eveneens niet op het meer ondergeschikt verzoek van de beklaagde om hem de gunst van een werkstraf te verlenen.

Het Openbaar Ministerie vorderde tevens schriftelijk de verbeurdverklaring op grond van de artikelen 42, 3° en 43bis Strafwetboek van de wederrechtelijk door beklaagden en genoten vermogensvoordelen, begroot op de huurgelden die zij tijdens de incriminatieperiode geïnd hebben ten belope van 19.470,00 euro, over hen beiden te verdelen bij helften. De eerste rechter kende deze vordering integraal toe.

Zoals hoger vermeld waren beklaagder eigenaars van de woningen. inde de huurgelden, maar schreef maandelijks 2.000,00 euro over op de rekening van . De bewering van deze laatste dat die vergoeding geen betrekking had op de verhuur van de hier betrokken woningen is ongeloofwaardig, ook al bleef die maandelijkse vergoeding gelijk na beëindiging van de huur van de woningen. Beide beklaagden vermeerderden wederrechtelijk hun vermogen door het gepleegde misdrijf.

Het hof acht het maatschappelijk niet aanvaardbaar dat deze beklaagden in het bezit zouden blijven van de illegale opbrengsten van het door hen gepleegde misdrijf, die in casu inderdaad gelijk te stellen zijn aan de huurgelden die zij daadwerkelijk ontvangen hebben.

De hoger door het hof weerhouden incriminatieperiode liep van 17 september 2021 tot 1 juli 2023 en bestreek daarmee een periode van 21,5 maanden. Gedurende die periode betaalden de huurders in principe 19.027,50 euro ($425,00 \text{ euro} \times 21,5 = 9.137,50 \text{ euro}$ voor de woningen op nr. 13 + $460,00 \text{ euro} \times 21,5 = 9.890,00 \text{ euro}$ voor de woning op nr. 15) voor de huur van de gebrekkige woningen. Er zijn geen aanwijzingen dat de huurders niet dit volledig bedrag zouden hebben betaald, hetgeen door de beklaagden ook niet wordt beweerd. Het hof raamt de vermogensvoordelen die de vermelde beklaagden uit het bewezen verklaard misdrijf onder de enige tenlastelegging hebben ontvangen derhalve op 19.027,50 euro, dat verbeurd wordt verklaard ten laste van de onverdeelde eigenaars, ieder voor de helft.

Deze vermogensvoordelen werden niet gevonden in het vermogen van deze beklaagden, zodat de verbeurdverklaring betrekking heeft op de geldwaarde die ermee overeenstemt.

Uit niets blijkt dat deze verbeurdverklaring dermate afbreuk doet aan de financiële toestand van de vermelde beklaagden dat ze een schending van hun eigendomsrecht zou inhouden, noch dat de beklaagden hierdoor aan een onredelijk zware straf zouden worden onderworpen.

Tenslotte werden de beklaagden door de eerste rechter terecht veroordeeld tot betaling van een bijdrage tot de financiering van het slachtofferfonds. Deze bijdrage moet, ongeacht de datum waarop het bestrafte misdrijf werd gepleegd, worden verhoogd met de opdecimen die van kracht zijn op de dag van de veroordeling (vergelijk Cass. 23 juni 2015, Bij artikel 2 van de wet van 19 december 2025, in werking getreden op 1 februari 2026, werden de opdecimen verhoogd van 70 naar 90. Daarom dient deze bijdrage thans op 250,00 euro te worden gebracht.

Verder werden de beklaagden door de eerste rechter ook terecht veroordeeld tot betaling van een bijdrage aan het begrotingsfonds voor juridische tweedelijnsbijstand en een vaste vergoeding voor beheerskosten in strafzaken. Deze bijdrage en vergoeding dienen weliswaar te worden geïndexeerd zoals verder bepaald.

6. Beoordeling van de herstellvordering

De WOONINSPECTEUR VAN HET VLAAMSE GEWEST stelde in deze zaak een herstellvordering in, die ertoe strekte om aan de overtreders het bevel te geven tot herbestemming van het pand volgens de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, hetzij het pand te slopen, tenzij de sloop verboden zou zijn op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen en dit binnen een termijn van 10 maanden na de uitspraak en onder verbeurte van een dwangsom van 150,00 euro per dag vertraging volgend op het verstrijken van deze hersteltermijn.

De eerste rechter willigde deze herstellvordering volledig in.

Inmiddels blijkt uit een proces-verbaal van 4 februari 2025 van de wooninspecteur dat de betreffende woningen werden gesloopt en dat aldus de herstellvordering volledig werd uitgevoerd en daardoor zonder voorwerp is geworden.

7. Burgerlijke belangen

De eerste rechter hield bij toepassing van artikel 4 Voorafgaande Titel van het Wetboek van Strafvordering terecht ambtshalve de burgerlijke belangen aan.

8. 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
- 152, 162, 182, 185, 186, 190, 190ter, 194, 195, 199, 200, 202, 203, 203bis, 204, 209bis, 210, 211 en 211bis van het Wetboek van Strafvordering
- 1, 2, 3, 5, 7, 7bis, 38, 40, 41bis, 42, 43bis, 50, 65 en 66 van het Strafwetboek
- 1.1., 1.2., 1.3., 3.1., 3.34., 3.36 en 3.49 van de decreten over het Vlaamse woonbeleid van 17 juli 2020 "Vlaamse Codex Wonen van 2021"
- 1 van de wet van 5 maart 1952
- 2 en 6 van de wet van 19 december 2025 betreffende de verhoging van opdecimes en de verzwaring van de geldboete voor inbreuk op het Sociaal Strafwetboek met een verzwarende factor
- 59 en 60 van de programmawet van 25 december 2016

- 1 en 8 van de wet van 29 juni 1964
- 58 van het KB van 18 december 1986
- 28 en 29 van de wet van 1 augustus 1985
- 4 §3, 5 en 10 van de wet van 19 maart 2017
- 6 van het KB van 26 april 2017
- 91 van het KB van 28 december 1950
- 1 en 2 van het KB van 28 augustus 2020
- 4 van de wet van 17 april 1878 (Voorafgaande Titel Wetboek van Strafvordering)

9. Beslissing

Het hof,

Rechtdoende **op tegenspraak** ten aanzien van de beklaagden en **bij verstek** ten aanzien van de eiser tot herstel en met eenparigheid van stemmen;

Beslist op grond van de hoger vermelde redenen, binnen de perken van de hogere beroepen zoals hiervoor bepaald, als volgt:

Verklaart de hogere beroepen van de beklaagde en van het Openbaar Ministerie ontvankelijk;

Op strafrechtelijk gebied

Herkwalificeert de feiten onder de enige tenlastelegging als volgt:

“als verhuurder, als eventuele onderhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt, een niet-conforme woning of overbewoonde woning rechtstreeks of via tussenpersoon te hebben verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning, met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt

(artikelen 3.34 en 3.36 Vlaamse Codex Wonen van 2021)

te , in de periode van 17 september 2021 tot en met 1 juli 2023
door

*namelijk een open bebouwing met 3 woonentiteiten te
gekadastreerd als met
respectievelijke oppervlakten van 03a30ca en 06a50ca, eigendom van
ingevolge akte van aankoop van 25 november 1994,
verleden door notaris te ;*

Ten aanzien van beklaagde

Verklaart de beklaagde schuldig aan de feiten onder de enige tenlastelegging zoals geherkwalificeerd;

Veroordeelt de beklaagde voor deze feiten tot een geldboete van 12.000,00 euro, dit is 1.500,00 euro verhoogd met 70 opdecimen, of, bij gebrek aan betaling binnen de in artikel 40 Strafwetboek bepaalde termijn, tot een vervangende gevangenisstraf van negentig dagen;

Gelast gedurende een proeftijd van drie jaar vanaf heden het uitstel van de tenuitvoerlegging van de opgelegde geldboete ten belope van de helft;

Beveelt lastens de beklaagde de bijzondere verbeurdverklaring van de wederrechtelijk door hem verkregen vermogensvoordelen, die bepaald worden op 9.513,75 euro bij equivalent;

Bevestigt het bestreden vonnis in zoverre de beklaagde werd veroordeeld tot betaling van:

- een bijdrage tot de financiering van het bijzonder fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan occasionele redders, dewelke thans evenwel wordt bepaald op 250,00 euro, dit is 25,00 euro verhoogd met 90 opdecimen;
- een bijdrage aan het begrotingsfonds voor juridische tweedelijsbijstand, die na indexatie evenwel wordt gebracht op 26,00 euro;
- een vaste vergoeding voor beheerskosten in strafzaken, die na indexatie evenwel wordt gebracht op 62,37 euro;

Ten aanzien van beklaagde

Verklaart de beklaagde schuldig aan de feiten onder de enige tenlastelegging zoals geherkwalificeerd;

Veroordeelt de beklaagde voor deze feiten tot een geldboete van 10.000,00 euro, dit is 1.250,00 euro verhoogd met 70 opdecimen, of, bij gebrek aan betaling binnen de in artikel 40 Strafwetboek bepaalde termijn, tot een vervangende gevangenisstraf van negentig dagen;

Gelast gedurende een proeftijd van drie jaar vanaf heden het uitstel van de tenuitvoerlegging van de opgelegde geldboete ten belope van de helft;

Bevestigt het bestreden vonnis in zoverre de beklaagde werd veroordeeld tot betaling van:

- een bijdrage tot de financiering van het bijzonder fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan occasionele redders, dewelke thans evenwel wordt bepaald op 250,00 euro, dit is 25,00 euro verhoogd met 90 opdecimen;
- een bijdrage aan het begrotingsfonds voor juridische tweedelijsbijstand, die na indexatie evenwel wordt gebracht op 26,00 euro;
- een vaste vergoeding voor beheerskosten in strafzaken, die na indexatie evenwel wordt gebracht op 62,37 euro;

Ten aanzien van beklaagde

Verklaart de beklaagde schuldig aan de feiten onder de enige tenlastelegging zoals geherkwalificeerd;

Veroordeelt de beklaagde voor deze feiten tot een geldboete van 48.000,00 euro, dit is 6.000,00 euro verhoogd met 70 opdecimen;

Gelast gedurende een proeftijd van drie jaar vanaf heden het uitstel van de tenuitvoerlegging van deze geldboete ten belope van 40.000,00 euro, dit is 5.000,00 euro, verhoogd met 70 opdecimen;

Beveelt lastens de beklaagde de bijzondere verbeurdverklaring van de wederrechtelijk door haar verkregen vermogensvoordelen, die bepaald worden op 9.513,75 euro bij equivalent;

Bevestigt het bestreden vonnis in zoverre de beklaagde werd veroordeeld tot betaling van:

- een bijdrage tot de financiering van het bijzonder fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan occasionele redders, dewelke thans evenwel wordt bepaald op 250,00 euro, dit is 25,00 euro verhoogd met 90 opdecimen;

- een bijdrage aan het begrotingsfonds voor juridische tweedelijnsbijstand, die na indexatie evenwel wordt gebracht op 26,00 euro;
- een vaste vergoeding voor beheerskosten in strafzaken, die na indexatie evenwel wordt gebracht op 62,37 euro;

Met betrekking tot de herstellvordering

Wijzigt het bestreden vonnis;

Stelt vast dat de herstellvordering van de WOONINSPECTEUR VAN HET VLAAMSE GEWEST zonder voorwerp is geworden;

Met betrekking tot de kosten

Verwijst de beklaagden hoofdelijk in de kosten van de strafvordering en de herstellvordering in beide aanleggen, deze voorgeschoten door de openbare partij en in totaal begroot op 590,66 euro.

Dit arrest is gewezen te Antwerpen door het hof van beroep, C4 kamer, samengesteld uit:

Kamervoorzitter

Raadsheer

Raadsheer

die aan de beraadslaging hebben deelgenomen

en in openbare terechtzitting van **4 maart 2026**

uitgesproken door , Kamervoorzitter

in aanwezigheid var ; Eerste Advocaat-generaal

met bijstand van , Griffier