



Arrestnummer
C / 1628 / 2024
Repertoriumnummer
2024 / 4787
Datum van uitspraak
5 december 2024
Rolnummer
Notitienummer parket-generaal
2024/PGA/457 2024/VJ11/200

☐ Mededeelbaar aan de
ontvanger

Hof van beroep Antwerpen

Arrest

C4 kamer
correctionele zaken

Aangeboden op
Niet te registreren

2024/PGA/457 – 2024/VJ11/200

Het OPENBAAR MINISTERIE

en

DE WOONINSPECTEUR VAN HET VLAAMSE GEWEST

met burelen te 1000 BRUSSEL, Havenlaan 88 bus 22 en te

eiser tot herstel

vertegenwoordigd door mr. advocaat bij de balie provincie

tegen

rijksregisternummer
geboren
wonende te
van Belgische nationaliteit

beklaagde

vertegenwoordigd door mr. loco mr. , beiden advocaat bij
de balie provincie

1. Ten laste gelegde feiten

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

In het onroerend goed gelegen te , gekadaastreerd
als , met een totale oppervlakte van 02a 27ca,
eigendom van voor 99/100 in volle eigendom en
voor 1/100 in volle eigendom, ingevolge akte verleden op 10 oktober
2019.

A verhuren, te huur of ter beschikking stellen, met het oog op bewoning, van niet-conforme of overbewoonde woning

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)

1 te) in de periode van 11 januari 2021 tot en met 11 januari 2022

namelijk een woning) gelegen op voornoemd adres te , die niet voldeed aan de minimale kwaliteitsvereisten, aan van 11/1/2021 tot en met 11/1/2022 aan 150,00 euro/maand.

2 te) in de periode van 11 januari 2021 tot en met 3 januari 2023

namelijk een woning) gelegen op voornoemd adres te , die niet voldeed aan de minimale kwaliteitsvereisten, aan van 11/1/2021 tot en met 3/1/2023 aan 780,00 euro/maand.

3 te) in de periode van 11 januari 2021 tot en met 3 januari 2023

namelijk een woning) gelegen op voornoemd adres te , die niet voldeed aan de minimale kwaliteitsvereisten, aan van 11/1/2021 tot en met 3/1/2023 aan 550,00 euro/maand.

Beklaagde tevens gedagvaard om te horen veroordelen tot de verbeurverklaring van de vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen, in de plaats zijn gesteld of inkomsten vormen uit belegde voordelen, conform de schriftelijke vordering in het strafdossier.

(art. 42, 3° en 43bis Sw.),

Overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid

d.d. 2 februari 2023

Ref.:

Bedrag: 240,00 euro

Financieel deskundige

2. Bestreden beslissing

2.1.

Bij het vonnis, op tegenspraak gewezen op 27 november 2023 door de rechtbank van eerste aanleg Antwerpen, afdeling Antwerpen, kamer AC1, werd als volgt beslist:

Op strafgebied

Verleent akte aan De Wooninspecteur van het Vlaamse Gewest van haar vrijwillige tussenkomst.

Bepaalt het startpunt van de incriminatieperiode van tenlastelegging A.3 op “26 april 2021”.

Veroordeelt voor de vermengde feiten van de tenlasteleggingen A1, A2, en A3- met aangepaste incriminatieperiode-:

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 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 overeenkomstig artikel 42, 3° en 43bis Sw. de vermogensvoordelen voor een bedrag van 26.527,03 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 58,24 EUR.
- de kosten van de strafvordering tot op heden begroot op 297,87 EUR.

Herstel

Verklaart de vorderingen van de wooninspecteur van het Vlaams Gewest ontvankelijk en gegrond;

Veroordeelt :

- tot het geven van een andere bestemming aan het pand te _____ ,
_____, gekadaastreerd als _____
volgens de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, hetzij de woning te slopen, tenzij de sloop verboden is op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen, en;
- tot het uitvoeren van alle werken om de conformiteit in de zin van artikel 1.3 § 1, 8° Codex Wonen, te herstellen en de eventuele overbewoning te beëindigen wat dit pand betreft, indien het goed bestemd wordt voor bewoning;

bepaalt de termijn voor uitvoering op vijftien maanden na het in kracht van gewijsde treden van onderhavig vonnis;

legt een dwangsom op van 150 euro per dag vertraging na het verstrijken van de hoger bepaalde hersteltermijn in zoverre huidig vonnis vooraf werd betekend; legt geen dwangsomtermijn op;

machtigt de wooninspecteur van het Vlaamse Gewest en het College van burgemeester en schepenen van _____ conform artikel 3.47 van de Codex Wonen in de uitvoering van het opgelegde herstel te voorzien, op kosten van beklaagde, met machtiging tot recuperatie van de kosten aan de uitvoering verbonden;

machtigt de wooninspecteur van het Vlaamse Gewest en het College van burgemeester en schepenen van _____ om de eventuele kosten vermeld in artikel 3.33 van de Codex Wonen te verhalen op beklaagde

wijst de vordering de veroordeling tot de herstelmaatregel uitvoerbaar bij voorraad te verklaren af.

2.2.

Er werd hoger beroep ingesteld tegen voormeld vonnis van 27 november 2023 op de griffie van de rechtbank van eerste aanleg Antwerpen, afdeling Antwerpen:

- op 21 december 2023 door de beklaagde tegen alle beschikkingen,
- op 22 december 2023 door het OPENBAAR MINISTERIE 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 Antwerpen, afdeling Antwerpen:

- op 21 december 2023 door de beklaagde
- op 22 december 2023 door het OPENBAAR MINISTERIE.

3. Rechtspleging voor het hof

De zaak werd behandeld op de openbare zitting van 7 november 2024.

Het hof heeft hierbij gehoord:

- het Openbaar Ministerie in zijn uiteenzetting van de zaak en in zijn vordering,
- de eiser tot herstel in zijn middelen, ontwikkeld door zijn raadsman, voornoemd,
- de beklaagde in haar middelen van verdediging, ontwikkeld door haar raadsman, voornoemd.

De 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, zowel van de beklaagde als van het Openbaar Ministerie, werden tijdig en regelmatig gedaan op de griffie van de rechtbank die het bestreden vonnis heeft gewezen.

2. Het verzoekschrift van de beklaagde zoals bedoeld in artikel 204 Wetboek van Strafvordering werd tijdig ingediend ter griffie van de rechtbank die het bestreden vonnis heeft gewezen en de daarin bepaalde grieven met betrekking tot de schuld (gebrek aan moreel bestanddeel A1, A2 en A3), de straf (inclusief de verbeurdverklaring van de illegale vermogensvoordelen en de herstellvordering) en de rubriek “andere” (bijzondere verbeurdverklaring en herstellvordering) zijn nauwkeurig.

3. Het verzoekschrift van het Openbaar Ministerie zoals bedoeld in artikel 204 Wetboek van Strafvordering werd tijdig ingediend ter griffie van de rechtbank die het bestreden vonnis heeft gewezen en de daarin bepaalde grief met betrekking tot de straf, met inbegrip van de verbeurdverklaring, is nauwkeurig.

4. Gelet op het bovenstaande zijn de hogere beroepen van de beklaagde en van het Openbaar Ministerie regelmatig naar vorm en termijn en ontvankelijk.

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 op strafrechtelijk gebied van het bestreden vonnis die betrekking hebben op de schuld (gebrek aan moreel bestanddeel voor de weerhouden tenlasteleggingen) en de straf, hierbij inbegrepen de beschikkingen die betrekking hebben op de verbeurdverklaring van de illegale vermogensvoordelen alsook de herstellvordering.

5. Beoordeling ten gronde

5.1. Op strafrechtelijk gebied – met betrekking tot de schuld

1. Onder de tenlasteleggingen A1, A2 en A3 wordt beklaagde , ervan verdacht inbreuken gepleegd te hebben op de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en drie woningen verhuurd te hebben dewelke niet voldeden aan de minimale kwaliteitsvereisten in het onroerend goed gelegen te

Dit onroerend goed werd te dien einde zonder stedenbouwkundige vergunning opgedeeld in vier woningen.

De beklaagde is eigenaar van het onroerend goed, alsook verhuurder van de drie wooneenheden vervat in de tenlasteleggingen.

De eerste tenlastelegging, A1 heeft betrekking op de woning gelegen op het gelijkvloers dewelke werd verhuurd van 11 januari 2021 tot en met 11 januari 2022 aan aan de prijs van 150,00 euro per maand.

De tweede tenlastelegging, A2 heeft betrekking op de woning gelegen op de eerste verdieping vooraan Deze woning werd verhuurd van 11 januari 2021 tot en met 3 januari 2023 aan aan de prijs van 780,00 euro per maand.

De derde tenlastelegging, A3 heeft betrekking op de woning gelegen op de tweede verdieping . Deze woning zou verhuurd zijn van 11 januari 2021 tot en met 3 januari 2023 aar aan de prijs van 550,00 euro per maand.

De voormelde woningen werden op 7 juni 2022 ongeschikt en onbewoonbaar verklaard door de burgemeester var .

2. De controle die resulteerde in strafvervolgning van de beklaagde vond plaats op 11 januari 2022 te) door de wooninspectie.

De eerste rechter oordeelde terecht dat de start van de incriminatieperiodes voor wat betreft de feiten vervat onder tenlasteleggingen A1 en A2 zich een jaar voor deze controle situeerde, derhalve op 11 januari 2021 en dat deze datum, zoals voorzien in de inleidende dagvaarding diende behouden te blijven.

Uit de vaststellingen en het fotodossier blijkt immers dat diverse gebreken werden vastgesteld zowel gerelateerd aan het gebouw als aan de woningen zelf, geklasseerd in categorie II of III (derhalve strafbaar) en dat meerdere gebreken ernstig en structureel van aard waren zodat de eerste rechter terecht oordeelde dat het zonder gerede twijfel is komen vast te staan dat deze gebreken al een jaar voor de controle aanwezig waren.

De start van de incriminatieperiode voor wat betreft tenlastelegging A3 werd door de eerste rechter terecht bepaald op 26 april 2021, omdat toen pas een huurovereenkomst werd afgesloten door de beklaagde voor deze unit.

De incriminatieperiode voor wat betreft tenlastelegging A3 werd dan ook door de eerste rechter terecht beperkt wat de aanvang ervan betreft.

De eerste rechter oordeelde tevens terecht dat de einddatum van de incriminatieperiode voor wat betreft de feiten vervat onder tenlasteleggingen A2 en A3 diende behouden te blijven op 3 januari 2023, gezien uit de stukken van het strafdossier is komen vast te staan dat de bewoners van de woning er op dat moment nog steeds ingeschreven stonden in het rijksregister.

Net als de eerste rechter oordeelt het hof dat de feiten vervat onder tenlastelegging A1 zich derhalve voordeden in de periode van 11 januari 2021 tot en met 11 januari 2022 (datum der controle). De feiten vervat onder tenlastelegging A2 deden zich voor in de periode van 11 januari 2021 tot en met 3 januari 2023. De feiten vervat onder tenlastelegging A3 deden zich voor in de periode van 26 april 2021 tot en met 3 januari 2023.

3. Beklaagde betwist net al in eerste aanleg niet de materialiteit van de vaststellingen, maar wel het moreel element.

Na nieuw onderzoek ter terechtzitting door het hof, en door de stukken van het dossier, is de schuld van de beklaagde aan de haar ten laste gelegde feiten bewezen gebleven.

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

De stelling van de beklaagde dat ze zich van geen kwaad bewust was, geen kennis had van de gebreken en niet doelbewust niet-conforme woningen heeft verhuurd, kan niet worden gevolgd. Evenmin kan de beklaagde gevolgd worden waar ze stelt gehandeld te hebben als een redelijk en vooruitziend persoon.

Beklaagde stelt dat toen ze het pand aankocht in 2019, de huurovereenkomst met gewoon werd verder gezet. Ze stelt dat nieuwe huurders geen opmerkingen gaven over de staat van het pand. Na de onbewoonbaarverklaring van het pand, deed ze het nodige om de huurovereenkomsten op te zeggen, doch de huurders weigerden te vertrekken.

Nu ze geen kennis had van een situatie, kan ze ook niet nalatig geweest zijn.

De staat van het pand kon ze pas aanpakken na het vertrek van de huurders, waarbij ze inmiddels het nodige deed om een sloopvergunning in te dienen.

Beklaagde gaat hierbij volledig voorbij aan het gegeven dat ze zowel als eigenaar als verhuurder tijdens de volledige huurperiode diende toe te zien op de kwaliteit van de woningen en op de conformiteit van de woningen aan de wettelijke vereisten, hetgeen een regelmatige controle van de staat van de verhuurde woningen veronderstelt en hetgeen een eigen aansprakelijkheid betreft, dewelke ze niet kan afwentelen op de huurders.

Het is voor het hof duidelijk dat beklaagde is tekortgeschoten in deze verplichting tot regelmatige controle van de staat van de verhuurde woningen op normconformiteit, en desondanks toch wetens en willens besloten heeft om de woningen te blijven verhuren en huurgelden op te strijken.

Gezien de ernst en structurele aard van de vastgestelde inbreuken (onder meer vocht met schimmelvorming, ernstige verwerking van deuren, muren en plafonds, gebreken in de elektriciteitsvoorzieningen met direct gevaar voor de veiligheid, ...), kan beklaagde hieromtrent geen onwetendheid voorhouden. Dat een huurovereenkomst werd verdergezet toen ze het pand aankocht, doet hieraan geen afbreuk.

Twee huurders gaven onafhankelijk van mekaar in hun verhoor door de wooninspectie aan dat de beklaagde niet reageerde op hun klachten, waaruit ook weer het kenniselement blijkt. Het hof ziet geen enkele reden om aan de inhoud van deze verklaringen te twijfelen.

De stelling van beklaagde dat ze nooit klachten ontving van de huurders, vindt derhalve geen steun in het strafdossier.

En zelfs al moesten er nooit klachten geformuleerd zijn door de huurders, ontslaat dit de beklaagde nog niet van de op haar rustende wettelijke verplichting als eigenaar en verhuurder toe te zien op de conformiteit van de door haar verhuurde woningen. De Vlaamse woningkwaliteitsnormen zijn objectief en dienen te worden nageleefd, ongeacht de eventuele inschikkelijke houding van de huurders.

Beklaagde kan evenmin gevolgd worden in haar stelling dat het volledig buiten haar macht lag dat de huurders na de door haar gegeven opzeg (september 2022) ingevolge de onbewoonbaarverklaring van de woning (juni 2022), weigerden het pand te verlaten. De beklaagde had immers wettelijke middelen voorhanden om de onbewoonbare woning desnoods gedwongen te doen ontruimen, maar heeft daar geen tijdig gebruik van gemaakt.

Wat het moreel element betreft, volstaat hoe dan ook onachtzaamheid voor de onder de tenlasteleggingen geviseerde inbreuken. In dit geval is het evenwel duidelijk voor het hof dat de inbreuk wetens en willens, dit is opzettelijk, werd gepleegd zoals hiervoor reeds uiteengezet. Beklaagde had immers ontegensprekelijk, in haar hoedanigheid van zowel eigenaar als verhuurder, reeds bij de aanvang van de huur kennis van de gebreken aan de woningen gelet op de ernstige en structurele aard van de gebreken.

Beklaagde hoefde ook geenszins te wachten op het vertrek van de huurders om de situatie aan te pakken.

Geen enkel element in de beroepsconclusie is van aard om het hof anders te doen oordelen.

Het hof acht de beklaagde schuldig aan de feiten vervat onder de tenlasteleggingen A1, A2 en A3 (zoals aangepast).

5.2. Op strafrechtelijk gebied – met betrekking tot de strafmaat

1. De bewezen verklaarde feiten onder tenlasteleggingen A1, A2 en A3 (zoals aangepast) waren voor de beklaagde de opeenvolgende en voortgezette uitvoering van een zelfde misdadig opzet, zodat slechts één straf dient te worden uitgesproken.

2. Bij de straftoemeting in hoofde van beklaagde wordt verder rekening gehouden met:

- de aard en ernst van de gepleegde feiten en de omstandigheden waarin de feiten werden gepleegd. De feiten geven blijk van een gebrek aan respect voor andermans welzijn, veiligheid en gezondheid en een zucht naar gemakkelijk geldgewin ten koste van anderen;
- het strafrechtelijk verleden van de beklaagde; de beklaagde werd in het verleden één maal veroordeeld door de politierechtbank uit hoofde van een inbreuk op de Covid19 maatregelen;
- de sociale en persoonlijke toestand en persoonlijkheid van beklaagde voor zover deze uit het strafdossier en de behandeling ter terechtzitting zijn gebleken.

Rekening houdend met al deze elementen heeft de eerste rechter aan de beklaagde om oordeelkundige redenen, beaamd en overgenomen door het hof, een wettige, passende en aangepaste bestraffing opgelegd onder de vorm van een geldboete van 8.000,00 euro, zijnde 1.000,00 euro, verhoogd met 70 opdecimen, of een vervangende gevangenisstraf van 90 dagen.

De eerste rechter heeft terecht een uitstel van de tenuitvoerlegging van de helft van de opgelegde geldboete in hoofde van de beklaagde verleend.

Dit gedeeltelijk uitstel van tenuitvoerlegging, verbonden aan een proeftermijn van drie jaar, moet een gepaste preventieve werking van de uitgestelde straf waarborgen. De beklaagde dient te beseffen dat deze gunstmaatregel kan worden ingetrokken wanneer zij tijdens de proefperiode opnieuw dergelijke feiten of andere ernstige feiten zou plegen.

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

Het hof gaat niet in op het verzoek van de beklaagde om haar de gunst van de opschorting te verlenen, hetgeen haar immers onvoldoende zou wijzen op haar maatschappelijke beperkingen en verplichtingen, en een onvoldoende en ongepaste reactie naar haar persoon zou uitmaken, gelet op de aard, de ernst en de omstandigheden van de bewezen feiten. De beklaagde maakt ook onvoldoende aannemelijk dat een niet-opgeschorte bestraffing haar reclassering of haar sociale re-integratie in buitenproportionele mate in het gedrang zou brengen.

3. Het Openbaar Ministerie nam in het strafdossier een schriftelijke vordering tot verbeurdverklaring op grond van de artikelen 42, 3° en 43*bis* Strafwetboek van het wederrechtelijk verkregen vermogensvoordeel, begroot op 32.090,00 euro zijnde 12 maanden de huurprijs voor wooneenheid 23 maanden de huurprijs voor wooneenheid en 23 maanden de huurprijs voor wooneenheid

De eerste rechter verklaarde een bedrag van 26.527,03 euro verbeurd, zijnde het bedrag van 32.090 euro – 5.562,97 euro, nu de eerste rechter rekening hield met een door de beklaagde bijgebracht stuk die haar stelling zou ondersteunen dat niet alle huur daadwerkelijk betaald werd.

Ter zitting in hoger beroep verzocht het Openbaar Ministerie met betrekking tot de illegale vermogensvoordelen een bevestiging van het bestreden vonnis.

Overeenkomstig artikel 42, 3° Strafwetboek kunnen de vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen verbeurd verklaard worden. Indien de zaken niet kunnen worden gevonden in het vermogen van de beklaagde dient de rechter de geldwaarde ervan te ramen en kan een equivalent bedrag worden verbeurd verklaard (artikel 43*bis* Strafwetboek).

Samen met de eerste rechter is het hof van oordeel dat het maatschappelijk onaanvaardbaar is dat beklaagde in het bezit zou blijven van de illegale opbrengsten van het door haar gepleegd misdrijf. Door deze wijze van handelen bekwam de beklaagde immers een onrechtmatig voordeel.

De vermogensvoordelen zijn te berekenen zonder aftrek van kosten die gemaakt werden om het misdrijf te realiseren. Aangezien de vermogensvoordelen niet konden worden gevonden in het vermogen van de beklaagde dient het hof deze voordelen bij equivalent te ramen.

De beklaagde verzoekt deze vordering tot verbeurdverklaring af te wijzen als ongegrond gezien de gevraagde vrijspraak, ondergeschikt verzoekt deze beklaagde de vordering te beperken.

Beklaagde betwist dit bedrag stellende dat de controle door de wooninspectie pas gebeurde op 11 januari 2022 en de onbewoonbaarverklaring pas volgde op 7 juni 2022. Volgens beklaagde kan derhalve niet de huur van de volledige incriminatieperiode in rekening worden gebracht, maar slechts vanaf 7 juni 2022. Eerder zou er volgens de beklaagde nog geen sprake zijn van het verhuren van een onbewoonbaar pand.

Evenmin zou in het bestreden vonnis afdoende gemotiveerd zijn waarom men voor de incriminatieperiode een jaar voor de controle teruggaat.

Voor wat betreft de weerhouden incriminatieperiodes in het bestreden vonnis verwijst het hof naar wat hierover werd bepaald onder randnummer 2. Alle daadwerkelijk ontvangen huurgelden binnen de weerhouden incriminatieperiode zijn te beschouwen als een illegaal vermogensvoordeel.

De beklaagde kan geenszins gevolgd worden in haar verweer dat slechts de ontvangen huurgelden na de formele onbewoonbaarverklaring wederrechtelijk zou zijn. Anders dan de beklaagde voorhoudt, is noch een klacht van de huurders, noch een formele controle vereist om strafbaar te zijn. De gebreken aan het gebouw en de woongelegenheden ontstaan ook niet op de dag van de controle, maar zijn door hun aard en ernst al eerder ontstaan, zoals uiteengezet in het bestreden vonnis en overgenomen door het hof. De beklaagde kan om dezelfde redenen ook niet gevolgd worden in haar stelling dat er voor wat betreft tenlastelegging A1 geen wederrechtelijk vermogen zou genoten zijn nu de incriminatieperiode stopt op de dag van de controle en de huurders het pand al hadden verlaten voor de formele onbewoonbaarverklaring.

Uit de stukken van het strafdossier blijkt dat met betrekking tot tenlastelegging A1 de huurders de huurprijs van 150,00 euro betaalden via overschrijving en alle bewijzen van de effectief betaalde huur hebben overgemaakt aan de wooninspectie, gevoegd als bijlage 9 aan het aanvankelijk proces-verbaal. Gelet op het supra gestelde zijn al deze huurgelden, in totaal ten bedrage van 1.500,00 euro te beschouwen als wederrechtelijk vermogen.

Voor wat betreft tenlastelegging A2 stelt de huurder in zijn verhoor door de wooninspectie dat hij de huur betaalde via overschrijving, doch hij kan hiervan geen documenten tonen of bijbrengen. Beklaagde stelt in besluiten dat de huurder in 2021 slechts drie betalingen deed (1 x 780,00 euro en 2 x 778,00 euro), ten bedrage van 2.336,00 euro in totaal, en er in 2022 slechts twee betalingen plaatsvonden van 778,00 euro, ten bedrage van 1.556,00 euro in totaal, zijnde een bedrag van 3.892,00 euro in totaliteit.

Voor wat betreft tenlastelegging A3, verklaart de huurder tegenover de wooninspectie dat alle huur werd betaald, en er geen huurachterstal zou zijn. Voor wat betreft de voorliggende incriminatieperiode betreft dit 23 x 550,00 euro, zijnde 12.650,00 euro in totaal. De beklaagde stelt in besluiten dat er in 2021 slechts 5 betalingen van 550,00 euro daadwerkelijk plaatsvonden, ten bedrage van 2.750,00 euro in totaal.

In 2022 werd nog 3 x 550,00 euro betaald, met name op 14 september 2022, op 10 oktober 2022 en op 12 november 2022, in totaal 1.650,00 euro. In totaal voor beide jaren een bedrag van 4.400,00 euro. Meer zou de beklaagde niet ontvangen hebben.

Het hof stelt enerzijds vast dat noch het strafdossier, noch de in hoger beroep bijgebrachte stukken door beklaagde, dewelke zich beperken tot enkele zeer summiere en zelf opgestelde overzichten, afdoende duidelijkheid verschaffen nopens de effectief genoten huurgelden door de beklaagde. Anderzijds acht het hof het weinig waarschijnlijk dat beklaagde haar panden zou blijven verhuren als er geen betalingen meer zouden gebeuren.

Zoals hiervoor aangestipt, liggen een aantal onzekere variabelen voor wat betreft de berekening van de precieze omvang van de aan de orde zijnde wederrechtelijke vermogensvoordelen die rechtstreeks zijn voortgekomen uit de kwestieuze verhuring van de wooneenheden.

Het hof raamt derhalve de wederrechtelijke vermogensvoordelen in hoofde van beklaagde en voortvloeiende uit de lastens haar bewezen verklaarde inbreuken op de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (sub tenlasteleggingen A1, A2 en A3), bij ontstentenis van meer nauwkeurige gegevens die een mathematisch zekere berekening zouden toelaten, in redelijkheid en billijkheid, op een bedrag van **20.000,00 euro**. Daarbij steunt het hof zich op de verklaringen van de huurders en de door hen bijgebrachte stukken, de duur van de incriminatieperiode en de gegevens aangereikt door de beklaagde.

Het opleggen van deze verbeurdverklaring maakt geen onredelijk zware straf uit. Er is geen reden om tot mildering over te gaan, gelet op de aard en ernst van de litigieuze feiten en de persoon van de beklaagde, die uit was op snel geldgewin. Daar misdrijven niet mogen lonen, zou het maatschappelijk onverantwoord zijn dat de beklaagde voordeel zou halen uit de litigieuze feiten. Uit geen enkel element blijkt dat de verbeurdverklaring van voormeld bedrag disproportioneel zou zijn.

Louter volledigheidshalve onderstreept het hof hierbij nog dat de beklaagde hoe dan ook in gebreke blijft aannemelijk te maken dat de voormelde verbeurdverklaring dermate afbreuk zou doen aan haar financiële toestand dat dit een schending van haar eigendomsrecht zou inhouden.

Geen enkel argument van beklaagde zoals uiteengezet in de beroepsbesluiten is van aard om het hof anders te doen oordelen.

4. Het hof bevestigt het bestreden vonnis in zoverre de beklaagde werd veroordeeld tot betaling van:

- een bijdrage van 200,00 euro, zijnde 25,00 euro verhoogd met 70 opdecimen tot financiering van het bijzonder fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan occasionele redders;
- een vaste vergoeding voor de beheerskosten in strafzaken, dewelke na indexering evenwel 58,90 euro bedraagt;
- een bijdrage aan het Begrotingsfonds voor juridische tweedelijnsbijstand van 24,00 euro.

5.3. Met betrekking tot de herstelvordering

De wooninspecteur vordert zowel in eerste aanleg als in hoger beroep het herstel, ertoe strekkende om aan de overtreder 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 vanaf heden en onder verbeurte van een dwangsom van 150,00 euro per dag vertraging volgend op het verstrijken van deze hersteltermijn.

Tevens vordert de wooninspecteur:

- om te zeggen voor recht dat er geen aanleiding bestaat tot het opleggen van een dwangsomtermijn in de zin van artikel 1385*bis*, vierde lid Gerechtelijk Wetboek;
- machtiging van hemzelf evenals het college van burgemeester en schepenen om, bij gebreke aan uitvoering door beklaagde zelf, ambtshalve in de uitvoering van het opgelegde herstel te mogen voorzien;
- machtiging om de kosten van herhuisvesting, bedoeld in de artikelen 3.33 en 3.47 Vlaamse Codex Wonen van 2021 te verhalen op de veroordeelde;
- om het vonnis uitvoerbaar bij voorraad te verklaren.

De eerste rechter legde de gevraagde herstelmaatregel op, doch bepaalde de termijn voor uitvoering op 15 maanden, en legde bijkomend op dat alle gebreken aan het onroerend moeten worden weggewerkt om het te laten voldoen aan de veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten zoals bedoeld in de Vlaamse Codex Wonen 2021, indien het goed bestemd wordt voor bewoning.

De beklaagde verzet zich in conclusies niet tegen het opleggen van de gevraagde herstelmaatregel, alsook niet tegen de door de eerste rechter weerhouden periode van 15 maanden na de uitspraak. De beklaagde verzoekt evenwel geen dwangsom op te leggen, gezien ze reeds een sloopvergunning heeft aangevraagd en deze aanvraag lopende is.

Rekening houdend met deze gegevens staat het vast dat de herstellvordering tot op heden nog niet werd uitgevoerd, en wordt het bestreden vonnis op dit punt bevestigd.

Gelet op de aard van de bevolen herstelmaatregel bepaalt het hof de uitvoeringstermijn net als de eerste rechter op 15 maanden, maar dan vanaf het in kracht van gewijsde treden van huidig arrest, waarbij rekening wordt gehouden met de tijd die reeds verstreken is sedert de eerste vaststellingen en het gegeven dat de sloopvergunningsprocedure reeds hangende is. Deze termijn moet voor de beklaagde afdoende zijn om zich aan de opgelegde verplichtingen te conformeren.

Tevens is het gepast om een dwangsom op te leggen, nu de veroordeelde tot op heden niet het bewijs levert dat zij vrijwillig is overgegaan tot toereikend herstel, terwijl de technische vaststellingen in verband met de gebrekkige toestand van de woning toch al dateren van 11 januari 2022. Het bedrag van de dwangsom wordt bepaald op 150,00 euro per dag vertraging in de tenuitvoerlegging van de herstelmaatregel. Deze dwangsom zal verbeuren vanaf de eerste dag na het verstrijken van de hoger vermelde hersteltermijn, in zoverre huidig arrest vooraf werd betekend. Dit houdt concreet in dat er geen dwangsomtermijn wordt toegestaan.

Bij toepassing van artikel 3.47 Vlaamse Codex Wonen van 2021 machtigt het hof niet alleen de bevoegde wooninspecteur, maar ook het college van burgemeester en schepenen van _____ om ambtshalve in de uitvoering van het opgelegde herstel te voorzien bij gebreke aan uitvoering door de veroordeelde en dit op haar kosten.

Bij toepassing van artikel 3.48 Vlaamse Codex Wonen van 2021 dienen de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van _____ bijkomend te worden gemachtigd om de kosten, vermeld in artikel 3.33 Vlaamse Codex Wonen van 2021 te verhalen op de veroordeelde overtreder.

Gelet op de actuele situatie ziet het hof tenslotte geen dwingende redenen om dit arrest uitvoerbaar bij voorraad te verklaren in de zin van art. 428 Wetboek van Strafvordering.

6. 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, 189, 190, 190ter, 194, 195, 199, 200, 202, 203, 203bis, 204, 209bis, 210 en 211 van het Wetboek van Strafvordering
- 1, 2, 3, 7, 38, 40, 42, 43bis, 65 en 66 van het Strafwetboek
- 1.1., 1.2., 1.3., 3.1., 3.33., 3.34., 3.43, 3.47., 3.48. 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
- 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)

7. Beslissing

Het hof,

Rechtdoende op tegenspraak;

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

Bevestigt het bestreden vonnis wat betreft de aanpassing van het startpunt van de incriminatieperiode voor de feiten vervat onder tenlastelegging A3 op 26 april 2021 in plaats van 11 januari 2021;

Verklaart de beklaagde schuldig aan de feiten vervat onder de tenlasteleggingen A1, A2 en A3 (zoals aangepast);

Veroordeelt de beklaagde voor de in haar hoofde bewezen feiten A1, A2 en A3 (zoals aangepast) vermengd tot een geldboete van 8.000,00 euro, zijnde 1.000,00 euro verhoogd met 70 opdecimen, of een vervangende gevangenisstraf van 90 dagen;

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

Verklaart verbeurd overeenkomstig de artikelen 42,3° en 43bis Strafwetboek de vermogensvoordelen voor een bedrag van 20.000,00 euro bij equivalent;

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

- een bijdrage van 200,00 euro, zijnde 25,00 euro verhoogd met 70 opdecimen tot financiering van het bijzonder fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan occasionele redders;
- een vaste vergoeding voor de beheerskosten in strafzaken, dewelke na indexering evenwel 58,90 euro bedraagt;
- een bijdrage aan het Begrotingsfonds voor juridische tweedelijsbijstand van 24,00 euro;

Met betrekking tot de herstellordering

Beveelt de beklaagde:

- om een andere bestemming te geven aan het onroerend goed gelegen te _____, kadastraal gekend onder _____, volgens de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, hetzij de woning te slopen, tenzij de sloop verboden is op grond van de wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen;

- tot het uitvoeren van alle werken om de conformiteit in de zin van artikel 1.3 § 1, 8° Vlaamse Codex Wonen van 2021, te herstellen en de eventuele overbewoning te beëindigen wat dit pand betreft, indien het goed bestemd wordt voor bewoning;

Beveelt dat deze herstelmaatregel integraal dient te worden uitgevoerd binnen een termijn van 15 maanden vanaf het in kracht van gewijsde treden van dit arrest;

Veroordeelt de beklaagde, voor het geval dat niet tijdig aan de veroordeling tot herstel wordt voldaan, tot betaling aan de wooninspecteur 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 dit arrest vooraf werd betekend;

Beveelt dat, voor het geval dat de opgelegde herstelmaatregel niet binnen deze termijn door de beklaagde zou worden uitgevoerd, de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van _____ ambtshalve in de uitvoering ervan kunnen voorzien op kosten van de beklaagde;

Machtigt de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van _____ om de eventuele kosten, vermeld in artikel 3.33 Vlaamse Codex Wonen van 2021 te verhalen op de beklaagde;

Zegt dat huidig arrest niet uitvoerbaar is bij voorraad;

De kosten

Laat de kosten van het hoger beroep van het Openbaar Ministerie ten laste van de Staat;

Veroordeelt de beklaagde tot de overige kosten van de strafvordering en de herstellvordering in beide aanleggen, deze voorgesloten door de openbare partij en in totaal begroot op 434,60 euro.

met bijstand van _____, Griffier