

Kopie

Afgeleverd aan. WOONINSPECTEUR VLAAMS GEWEST  
Uitsluitend voor bestuurlijke inlichting - behoeften van  
inwendige aard

Arrestnummer <b>C/ 632 / 2022</b>
Repertoriumnummer <b>2022 / 1680</b>
Datum van uitspraak <b>11 mei 2022</b>
Rolnummer <b>2021/CO/444</b>
Notitienummer parket-generaal

Mededeelbaar aan de  
ontvanger

*Wooninspectie*

## Hof van beroep Antwerpen

### Arrest

C4 kamer  
correctionele zaken

Aangeboden op
Niet te registreren

COVER 01-00002703086-0001-0022-01-01-1



**Het OPENBAAR MINISTERIE**

en

**DE WOONINSPECTEUR VAN HET VLAAMSE GEWEST**

met zetel te 1000 BRUSSEL, Havenlaan 88 bus 22

eiser tot herstel

vertegenwoordigd door mr. \_\_\_\_\_ loco mr. \_\_\_\_\_, beiden advocaat bij  
de balie

tegen

1398

rijksregisternummer  
geboren te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_  
wonende te \_\_\_\_\_  
van Belgische nationaliteit

beklaagde

in persoon aanwezig en bijgestaan door mr. \_\_\_\_\_ en mr. \_\_\_\_\_,  
beiden advocaat bij de balie

**1. Ten laste gelegde feiten**

De procureur des Konings vervolgt de beklaagde als dader of mededader in de zin van artikel 66 van het strafwetboek voor de volgende strafbare feiten:

Bij inbreuk op artikel 5, strafbaar gesteld bij artikel 20 §1 al 1 en/of al 2 van het Decreet dd. 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode,



als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt, een onroerend goed dat niet voldoet aan de vereisten en normen van artikel 5 rechtstreeks of via tussenpersoon verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld te hebben met het oog op bewoning, namelijk

Te , van 10 december 2017 tot en met 6 juli 2018

een pand, gelegen te , kadastraal gekend onder  
zijnde een eengezinswoning in open  
bebouwing met loods achteraan, ten tijde van de feiten in eigendom toebehorende aan de  
met ondernemingsnummer , thans  
eigendom zijnde van ingevolge akte van aankoop dd 14 juni 2019, verleden  
door notaris te voor bewoning ter beschikking te hebben gesteld  
terwijl dit volgens de detailbeschrijving in het proces-verbaal niet  
voldeed aan de hoger beschreven normen inzake veiligheid, gezondheid en woonkwaliteit

Overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid Hasselt 2 d.d. 3 augustus 2020

Ref.:

Bedrag: 230,00 euro

Attaché (get.)

## 2. Bestreden beslissing

### 2.1.

Bij het vonnis, op tegenspraak gewezen op 2 maart 2021 door de rechtbank van eerste aanleg Limburg, afdeling Hasselt, 13D kamer, werd als volgt beslist:

...

Artikel 5 Vlaamse Wooncode werd met ingang van 1 januari 2021 vervangen door artikel 3.1 Vlaamse Codex Wonen

Artikel 20, § 1, 1<sup>ste</sup> lid en 2<sup>de</sup> lid Vlaamse Wooncode, dat inbreuken op voornoemd artikel 5 strafbaar stelde, werd vervangen door de artikelen 3 34 en 3 35 Vlaamse Codex Wonen. De strafmaten bleven ongewijzigd

⌈ PAGE 01-00002703086-0003-0022-01-01-4 ⌋



De feiten zijn derhalve nog steeds strafbaar en worden nog steeds op dezelfde wijze bestraft.

...

#### OP STRAFGEBIED

Verklaart beklaagde schuldig aan de tenlastelegging, zoals geactualiseerd

Veroordeelt beklaagde voor de feiten onder de tenlastelegging tot:

- een gevangenisstraf van 6 maanden;
- een geldboete van 1.500 euro, verhoogd met 70 opdecimen en alzo gebracht op 12.000 euro of een vervangende gevangenisstraf van 90 dagen.

Verplicht beklaagde bij toepassing van artikel 29 Wet 01 08 1985, gewijzigd bij Wet 22.04 2003, K.B 19 12.2003 en K.B 31.10.2005 tot betaling van een bedrag van 25 euro, verhoogd met 70 opdecimen en alzo gebracht op 200 euro, bij wijze van bijdrage tot de financiering van het Bijzonder Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden, ingesteld bij artikel 28 Wet 01 08 1985

Legt aan beklaagde overeenkomstig artikel 91, 2<sup>de</sup> lid en 149 K B. 28.12.1950, houdende het algemeen reglement op de gerechtskosten in strafzaken, een vergoeding op van 50,00 euro

Veroordeelt beklaagde overeenkomstig artikel 4, § 3, 1<sup>ste</sup> lid Wet 19.03.2017 tot een bijdrage van 20,00 euro aan het begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand

Veroordeelt beklaagde overeenkomstig artikel 3.43 Vlaamse Codex Wonen, om:

- aan het pand gelegen te , kadastraal gekend onder de nodige werken uit te (laten) voeren en alle vastgestelde gebreken weg te werken opdat het pand (terug) zou voldoen aan de vereisten uit artikel 3 1 Vlaamse Codex Wonen;
- dit binnen een termijn van 12 maanden na de betekening van dit vonnis;
- en zulks onder verbeurte van een DWANGSOM van 150 euro per dag vertraging vanaf de eerste dag na het verstrijken van voornoemde hersteltermijn van 12 maanden met een maximum van 150.000 euro

PAGE 01-00002703086-0004-0022-01-01-4



ZEGT VOOR RECHT dat de Vlaamse Wooninspecteur en de gemeente , indien de herstelmaatregel niet vrijwillig wordt uitgevoerd, overeenkomstig artikel 3.47 Vlaamse Codex Wonen zelf ambtshalve in de uitvoering ervan kunnen voorzien en dat in zulk geval beklagde wordt verplicht alle uitvoeringskosten te vergoeden op vertoon van een staat, opgesteld door de Vlaamse Wooninspecteur en/of de gemeente , of begroot en uitvoerbaar verklaard door de beslagrechter in de burgerlijke rechtbank

Machtigt overeenkomstig artikel 3.48 Vlaamse Codex Wonen de wooninspecteur en de gemeente Gingelom om volgende kosten van herhuisvesting van de bewoner(s) van de ongeschikte of onbewoonbare woning terug te vorderen van beklagde als verhuurder of persoon die de woning ter beschikking stelde:

1. de kosten om de woning te ontruimen;
2. de kosten voor het vervoer en de opslag van het meubilair en de goederen van de bewoner(s);
3. de installatiekosten met betrekking tot de nieuw te betrekken woning;
4. gedurende een periode van maximaal één jaar: het verschil tussen de kosten per maand van de woning, vermeld in punt 3 , of van het verblijf in een daartoe uitgeruste voorziening, en 20 % van het maandelijks beschikbare inkomen van de bewoner.

Verzoekt de griffie om overeenkomstig artikel 3.45 Vlaamse Codex Wonen een afschrift van onderhavig vonnis te bezorgen aan de Vlaamse Wooninspecteur en de Gemeente binnen de termijn om rechtsmiddelen tegen de uitspraak aan te wenden.

Zegt voor recht dat huidige eindbeslissing overeenkomstig artikel 3.49, § 1, 2<sup>de</sup> lid Vlaamse Codex Wonen en artikel 84, 1ste lid Hypotheekwet op de kant van de overgeschreven dagvaarding dient te worden overgeschreven door het bezorgen aan de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie van twee uittreksels van het vonnis afgegeven door de griffier met vermelding van:

- de naam, de voornamen en de woonplaats van de partijen,
- het beschikkende gedeelte van de beslissing;
- de vermelding van deze rechtbank, afdeling en kamer, die de beslissing wees

Veroordeelt beklagde tot de kosten van de publieke vordering, tot op heden begroot op 345,73 euro.



## OP BURGERLIJK GEBIED

Houdt de uitspraak omtrent de burgerlijke belangen aan.

### 2.2.

Er werd hoger beroep ingesteld tegen voormeld vonnis van 2 maart 2021 op de griffie van de rechtbank van eerste aanleg Limburg, afdeling Hasselt:

- op 29 maart 2021 door de beklaagde tegen alle beschikkingen,
- op 30 maart 2021 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 Limburg, afdeling Hasselt.

- op 29 maart 2021 door de beklaagde
- op 30 maart 2021 door het OPENBAAR MINISTERIE.

## 3. Rechtspleging voor het hof

De zaak werd behandeld op de openbare zitting van 30 maart 2022.

Het hof heeft hierbij gehoord.

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

De neergelegde conclusies en stukken werden in het beraad betrokken.



#### **4. Beoordeling van de ontvankelijkheid van de rechtsmiddelen en van 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 procedure, de schuld, de straf, de beschikkingen op burgerlijk gebied en “andere” (herstelvordering en kosten) 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 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 van het bestreden vonnis die betrekking hebben op de procedure, de schuld, de straf, de gerechtskosten, de burgerrechtelijke vordering en de herstelvordering.



## 5. Actualisering van de feiten

De eerste rechter heeft terecht onder rubriek 3.1. op p. 3 van het bestreden vonnis de feiten geactualiseerd en vastgesteld dat thans de feiten nog steeds strafbaar zijn en op dezelfde wijze worden gestraft.

## 6. Motivering ten gronde

### 6.1. Op strafrechtelijk gebied

1. 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 zoals geactualiseerd door de eerste rechter 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, overgenomen en aangevuld als volgt gelet op de neergelegde conclusie in hoger beroep

2 Het verweer van beklaagde is in essentie een herhaling van haar verweer in eerste aanleg waarbij zij voorhoudt dat er enkel een voorstel tot overeenkomst bezetting ter bedde werd opgemaakt tussen dhr. [redacted] en haarzelf op 10 december 2017 teneinde het pand te laten gebruiken als opslagplaats/loods in het kader van zijn activiteiten als loodgieter maar niet als woning. Beklaagde beweert dat zij niets meer heeft vernomen van dhr. [redacted] met als gevolg dat het niet tot een overeenkomst was gekomen en zij dan ook de curator [redacted] niet op de hoogte had gesteld van dit voorstel. Volgens beklaagde wist zij dan ook niet dat het pand werd bewoond door dhr. [redacted] en later door zijn ex-partner mevr. [redacted] alleen.

3. De beklaagde verzoekt het hof eveneens om dhr. [redacted] ter zitting te horen als getuige in het belang van de waarheidsvinding en van haar recht van verdediging.

Net als de eerste rechter is het hof van oordeel dat niet dient te worden ingegaan op de vraag om dhr. [redacted] als getuige te horen ter zitting om redenen zoals uiteengezet onder rubriek 8 op p 6 van het bestreden vonnis die het hof herhaalt en overneemt.





Volgens art. 6 3 (d) EVRM, dat bijzondere toepassingsmodaliteiten bevat van het door art 6.1 EVRM gewaarborgde recht op een eerlijk proces, heeft eenieder die wegens een strafbaar feit wordt vervolgd ook het recht getuigen te ondervragen of te doen ondervragen.

Uit artikel 6 1. EVRM volgt in de regel dat het tegen een beklaagde aangevoerde bewijs hem wordt voorgelegd tijdens een openbare rechtszitting en de beklaagde dit bewijs moet kunnen tegenspreken. Artikel 6.1. en 6.3.(d) EVRM, zoals uitgelegd door het Europees Hof voor de Rechten van de Mens, vereist dat om een belastende verklaring van een tijdens het vooronderzoek gehoorde persoon als bewijs in aanmerking te nemen, zonder dat de beklaagde de gelegenheid had die persoon als getuige op de rechtszitting te ondervragen, de rechter nagaat of.

- (i) er ernstige redenen zijn voor het niet-horen van de getuige, dit wil zeggen feitelijke of juridische gronden die de afwezigheid van de getuige op de rechtszitting kunnen verantwoorden;
- (ii) de belastende verklaring het enige of doorslaggevende element is waarop de schuldigverklaring steunt, waarbij onder doorslaggevend wordt verstaan bewijs dat dermate belangrijk is dat het aannemelijk is dat het het resultaat van de zaak heeft bepaald;
- (iii) er voor het niet-kunnen ondervragen van de getuige voldoende compenserende factoren zijn met inbegrip van sterke procedurele waarborgen. Dergelijke compenserende factoren kunnen onder meer bestaan in het toekennen van een mindere bewijswaarde aan dergelijke verklaringen, het voorhanden zijn van een video-opname van het tijdens het vooronderzoek afgenomen verhoor wat een beoordeling van de betrouwbaarheid van de verklaring moet toelaten, het bestaan van bewijsmateriaal dat de inhoud van de tijdens het vooronderzoek afgelegde verklaring ondersteunt of bevestigt, de mogelijkheid om aan de getuige geschreven vragen te bezorgen of de gelegenheid die de beklaagde had om tijdens het vooronderzoek de getuige te ondervragen of te doen ondervragen en de mogelijkheid voor de beklaagde om zijn standpunt kenbaar te maken op het vlak van de geloofwaardigheid van de getuige of interne strijdigheden in die verklaring of strijdigheid met verklaringen van andere getuigen.

In de regel zal de rechter de impact op het eerlijk proces van het niet-horen op de rechtszitting van een getuige die tijdens het vooronderzoek een belastende verklaring heeft afgelegd, beoordelen aan de hand van de drie voormelde criteria en in de vermelde volgorde, tenzij één van de criteria van dermate overwegend belang is dat dit criterium volstaat om uit te maken of het strafproces in zijn geheel beschouwd al dan niet eerlijk verloopt (vergelijk Cass. P.18 0150.N 25 september 2018).



Wezenlijk is of de tegen de beklaagde gevoerde strafvervolging in haar geheel beschouwd eerlijk verloopt, wat niet uitsluit dat de rechter niet alleen rekening houdt met het recht van verdediging van die beklaagde, maar ook met de belangen van de samenleving, de slachtoffers en de getuigen zelf (vergelijk Cass. P.17.1037.N 16 januari 2018)

Deze getuige werd reeds uitvoerig gehoord in het vooronderzoek (zie verhoor van 17 december 2018 stuk 60 strafdossier).

Samen met de eerste rechter wijst het hof er op dat deze verklaring van niet uitsluitend doorslaggevend is geweest voor het resultaat van deze zaak.

Het hof verwijst in het bijzonder naar de andere overtuigende bewijselementen:

- de ontwerpovereenkomst “voorstel overeenkomst van bezetting” waarin melding werd gemaakt van het ter beschikking stellen van *een woonhuis met magazijn*. Deze ontwerpovereenkomst werd ondertekend door beklaagde hetgeen zij overigens niet betwist;
- het gegeven dat beklaagde aan dhr. de sleutels van het pand overhandigde hetgeen door beklaagde eveneens niet werd betwist;
- de overeenstemmende verklaring van mevr met deze van dhr. die als ex-partner nog enkele maanden alleen in het pand bleef wonen. Beklaagde was de contactpersoon waarmee mevr via e-mail contact zocht om haar op de hoogte te stellen dat zij het pand nog alleen bewoonde in afwachting van een nieuwe woning van het Dat beklaagde mevr. niet kende, doet geen afbreuk aan het gegeven dat het via beklaagde (samen met haar inmiddels overleden echtgenoot ) was dat dhr over het pand kon beschikken.

De redenen om deze getuige te horen zoals opgesomd onder rubriek 40 van de conclusie van beklaagde, acht het hof niet relevant in het belang van de waarheidsvinding teneinde deze feiten in hoofde van beklaagde te beoordelen (of er al dan niet een waarborgsom werd gestort en op welke rekening, wie het pand zou gaan renoveren, ...).

De tegenstrijdigheden in dit verhoor waarbij hij voorhield enkel te kennen en niet zijn vrouw (huidige beklaagde) en verder voorhield dat het een vrouw was die de ontwerpovereenkomst opstelde en ondertekende, is eveneens niet relevant vermits het niet wordt betwist door beklaagde dat zij deze ontwerpovereenkomst ondertekende alsook de sleutels van het pand (woonhuis met magazijn) aan dhr. overhandigde



Dat deze getuige de woorden "hij" en "zij" in zijn verklaring dooreen haspelde wijst er op dat deze getuige met beiden contact had gehad om dit woonhuis met magazijn te bewonen. Ook deze onduidelijkheid acht het hof niet van cruciaal belang om de getuige ter zitting te horen teneinde de feiten in hoofde van beklagde te beoordelen.

Anders dan beklagde voorhoudt is het dan ook niet noodzakelijk dat de getuige zou worden gehoord ter zitting om de waarheid te achterhalen.

Beklagde geeft bovendien niet aan waarin of waardoor haar recht op verdediging onherstelbaar beschadigd zou zijn, indien zij niet deze getuige ter terechtzitting kan horen of doen horen.

4. Ook voor het hof blijft het verweer van de beklagde ongeloofwaardig gelet op de bezwarende vaststellingen die, samengenomen, niet op louter toeval kunnen berusten en geen redelijke twijfel laten over de schuld van de beklagde.

Art. 3.34 Vlaamse Codex Wonen stelt strafbaar niet enkel het effectief verhuren of ter beschikking stellen van een niet-conform pand maar ook het te huur stellen ervan rechtstreeks, dan wel via tussenpersoon. Beklagde ondertekende "in opdracht van" het voorstel tot overeenkomst bezetting ter bedde en trad derhalve op als tussenpersoon in de zin van art. 3.34 Vlaamse Codex Wonen.

De bewering van beklagde dat er enkel sprake was van een voorstel tot overeenkomst bezetting ter bedde en zij niet op de hoogte was dat dhr. in het woonhuis met magazijn effectief woonde laat staan zijn domicilie ter plaatse had gevestigd, acht het hof ongeloofwaardig gezien zij de sleutels aan dhr. overhandigde op het ogenblik dat de overeenkomst werd ondertekend op 10 december 2017 (zie originele overeenkomst bijgebracht door dhr. stuk 57 strafdossier).

Hieruit leidt het hof af dat beklagde zeer goed wist dat dhr. de woning met magazijn ging bewonen. De bewering van beklagde dat dhr. enkel de bedoeling had dat zij het pand ter beschikking stelde als opslagplaats van materialen voor zijn activiteiten als loodgieter, wordt niet aannemelijk gemaakt. Integendeel dhr. verklaart dat hij bij de groendienst in was tewerkgesteld en geen zelfstandige activiteit als loodgieter uitoefende (zie verklaring strafdossier stuk 60). Verder onderzoek toonde overigens aan dat dhr. geen inschrijving had in de Kruispuntbank als zelfstandige loodgieter. Het bankonderzoek toonde eveneens aan dat dhr. een loon ontving van de



Ook uit de bewoordingen van dit zogenaamde “voorstel overeenkomst bezetting ter bede” blijkt dat er sprake was van een woonhuis met magazijn waarvan dhr. het genot had vanaf 10 december 2017, datum van de ondertekening van de overeenkomst. Dat er enkel sprake was om het magazijn te gebruiken en het pand niet ter beschikking te stellen voor bewoning druist aldus in tegen de eigen bewoordingen van deze overeenkomst.

Overigens verklaarde dhr. dat hij effectief het pand heeft bewoond en het niet gebruikte als opslagplaats van materialen (zie verklaring van 8 januari 2019 stuk 60). Dit werd eveneens bevestigd door mevr. die aanvankelijk samenwoonde met dhr. maar later er tijdelijk alleen woonde (weliswaar zonder medeweten van beklaagde) in afwachting van een woning van het (zie verklaring 6 juli 2018 stuk 1 strafdossier).

5. Beklaagde beweert dat het enkel ging om een voorstel van overeenkomst vermits in de aanhef van deze overeenkomst werd vermeld

te , hierna eigenaar genoemd. Goedkeuring inzake dit voorstel wordt gevraagd bij dhr. ; zaakvoerder tekent “in opdracht” ...”.

Dhr. verleende geen goedkeuring meer nog hij werd zelfs niet in kennis gesteld door beklaagde van het bestaan van deze overeenkomst om reden dat beklaagde niets meer vernam van dhr. en zij er van uitging dat hij niet meer geïnteresseerd was om het pand te bewonen gelet op de hoge kosten om het pand op te knappen.

Deze beweringen druisen in tegen de werkelijk gang van zaken. Immers de overeenkomst die beklaagde met dhr. afsloot, vermeldde uitdrukkelijk dat dhr. het genot had van dit pand met ingang op de datum van de ondertekening hetzij op 10 december 2017. Reden ook waarom beklaagde de sleutels overhandigde aan dhr. op datum van de overeenkomst.

De overeenkomst bepaalde weliswaar dat er goedkeuring aan dhr. diende gevraagd te worden. Vaststaat dat de hoedanigheid van dhr. als curator alleszins niet vermeld werd in deze overeenkomst. Ook in zijn verklaring rept dhr. met geen woord over het gegeven dat beklaagde nog toestemming aan de curator diende te vragen vooraleer hij het woonhuis met magazijn kon bewonen. Indien dit zo was en dit tussen partijen zou zijn overeengekomen blijft de vraag waarom beklaagde het pand reeds ter beschikking stelde op het ogenblik van de ondertekening van de overeenkomst op 10 december 2017 en de sleutels overhandigde vooraleer zij goedkeuring van de curator kreeg.



Ook naderhand heeft zij de sleutels nooit aan dhr. [redacted] teruggevraagd hetgeen er op wijst dat zij zelfs geen goedkeuring aan de curator had gevraagd om het pand voor bewoning ter beschikking te stellen. Het is pas wanneer zij via de e-mailberichten vernam dat mevr. [redacted] alleen woonde in het pand dat zij deze sleutels aan mevr. [redacted] terug vroeg (stuk 35 "Waar blijven mijn sleutels")

Uit deze opeenvolgende handelingen leidt het hof met zekerheid af dat beklaagde aan dhr. [redacted] de woning met magazijn ter beschikking stelde door de sleutels te overhandigen op de dag van de ondertekening van de overeenkomst op 10 december 2017 zonder dat zij toestemming vroeg aan de curator. Dat naderhand bleek dat er geen waarborg werd betaald dan wel er geen goedkeuring werd gevraagd aan de curator, doet hieraan geen afbreuk.

De curator [redacted] verklaarde overigens op 17 juli 2019 (stuk 72 strafdossier) uitdrukkelijk niet op de hoogte te zijn van het bestaan van dergelijke overeenkomst en geen huur, bezettingsvergoeding of waarborg met betrekking tot dit pand te hebben ontvangen.

Dat de curator [redacted] verklaarde dat beklaagde vrij was om te bemiddelen maar zeker geen overeenkomst in eigen naam mocht ondertekenen en zeker niet voor de curatele, toont aan dat beklaagde door een overeenkomst met dhr. [redacted] af te sluiten haar boekje te buiten ging. Dat beklaagde voor 2 andere panden wel de expliciete toestemming kreeg van de curator [redacted] (zie stukken 11 tot en met 13 bundel beklaagde), doet geen afbreuk aan het voorgaande.

Door de sleutels te overhandigen aan dhr. [redacted] en de curator [redacted] niet op de hoogte te stellen van het bestaan van deze overeenkomst, leidt het hof af dat beklaagde achter de rug van de curator handelde en op eigen houtje het woonhuis met magazijn ter beschikking stelde van dhr. [redacted].

Dat naderhand blijkt dat dhr. [redacted] het pand had verlaten en zijn vroegere ex-partner mevr. [redacted] nog verder bewoonde weliswaar zonder medeweten van beklaagde (zoals blijkt uit de e-mails van mevr. [redacted] aan beklaagde stuk 32 tot 36 strafdossier), doet geen afbreuk aan het gegeven dat het beklaagde was die het woonhuis met magazijn [redacted] ter beschikking had gesteld aan dhr. [redacted] om het te bewonen.

Dat beklaagde achteraf mevr. [redacted] verzocht het pand te verlaten en verzocht de sleutels terug te geven (zie e-mails tussen beklaagde en mevr. [redacted] stuk 32 tot 36 strafdossier) en zowel de wijkagent als de curator van deze "onrechtmatige" bewoning op de hoogte stelde, doet dan ook niet ter zake



Het is pas nadat beklagde door de wooninspecteur op 6 augustus 2018 (stuk 42 strafdossier) werd uitgenodigd voor verhoor met betrekking tot dit pand, dat zij in actie schoot en per mail zowel de gemeente in kennis stelde op 7 augustus 2018 (stuk 38 strafdossier ) alsook de curator op 10 augustus 2018 (stuk 37 strafdossier).

Ook het gegeven dat het pas in mei 2018 in kennis werd gesteld van de slechte staat van het pand door mevr. en niet eerder door dhr. , doet geen afbreuk aan de vaststelling dat het beklagde was die daadwerkelijk het pand ter beschikking had gesteld aan dhr.

Dat beklagde aan dhr. een sleutelbos overhandigde enkel met de bedoeling om na te gaan of deze sleutels pasten op de sloten van het woonhuis met magazijn en niet met de bedoeling om toegang te verschaffen tot de woning, acht het hof niet alleen ongeloofwaardig maar zelfs absurd. Beklagde had dit immers zelf kunnen nagaan alvorens zij de sleutels overhandigde

Terecht oordeelde de eerste rechter dat niet een benaming van de overeenkomst zoals gegeven door beklagde (of het nu ging om huurovereenkomst dan wel een voorstel bezetting ter bede), van belang was maar wel het gegeven dat het beklagde was die dit woonhuis met magazijn ter beschikking stelde aan dhr. die dit ook effectief bewoonde. Dat er later geen overeenkomst bezetting ter bede werd afgesloten vermits de curator zijn goedkeuring niet had gegeven, is een drogreden. Het is duidelijk dat beklagde de zaken op zijn beloop liet nadat zij het pand ter beschikking had gesteld aan dhr. en pas zoals hierboven uiteengezet in actie schoot nadat zij van de wooninspecteur een uitnodiging tot verhoor ontving.

Of beklagde nu al dan niet een voordeel heeft gehaald door deze woning met magazijn ter beschikking te stellen aan dhr. , is eveneens van geen belang om de schuld in hoofde van beklagde te beoordelen en heeft mogelijks enkel weerslag op de verbeurdverklaring van illegale vermogensvoordelen.

6. De inbreuken op de woonkwaliteitsnormen blijken uit de technische vaststellingen van de wooninspecteur van 6 juli 2018 waarbij werd besloten tot een ongeschiktheid en onbewoonbaarheid van het pand omwille van de 147 strafpunten.



Deze constateerde meerdere ernstige gebreken waaronder de stabiliteit van de dakstructuur (gebinte, draagbalken, dakplaat, ...) de stabiliteit van de draagvloeren (metalen profielen in de kelder zijn aangetast door corrosie), geen dakisolatie, waterinsijpelingen in de keuken, berging, in de garage (ter hoogte van de zekeringskast), buitenmuren vertonen vochtschade met schimmelvorming in de keuken, ramen zijn ernstig verweerd, sanitaire functies zijn gebrekkig (geen warmwatertoevoer in de keuken, geen watertoevoer aan het bad (kraan ontbreekt, algemeen sterk verouderde elektrische installatie, gasinstallatie in de keuken (losse kookplaat met butaangasfles waarbij de gaslang verweerd is), de aanwezigheid van een houtkachel in de leefruimte met vele gebreken waardoor een verhoogd risico op CO vergiftiging bestaat

Het materieel element van het misdrijf wordt voldoende aangetoond door de uitgebreide technische verslagen, de gevoegde foto's, het omstandig verslag met betrekking tot het kwaliteitsonderzoek. Uit deze elementen blijkt genoegzaam dat de door beklagde verhuurde woongelegenheden in de voorziene tijdsperiode niet voldeden aan de normen bedoeld in art. 5 van de Vlaamse Wooncode

Uit de structurele aard van deze gebreken volgt dat deze toestand zich voordeed tijdens de gehele incriminatieperiode van 10 december 2017 tot en met 6 juli 2018.

Sedert de inwerkingtreding van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 op 1 januari 2021 is de omschrijving van het misdrijf gewijzigd. Krachtens art. 3.1.51 Vlaamse Codex Wonen van 2021 is het thans voor een strafbaarstelling vereist dat wordt vastgesteld dat de verhuurde, te huur gestelde of ter beschikking gestelde woning niet conform is. Krachtens art. 1.3 §1,7° Vlaamse Codex Wonen van 2021 is een conforme woning een woning die geen enkel gebrek als vermeld in art. 3.1.51, derde lid, 2° en 3° vertoont. Bijgevolg is er slechts sprake van het hier bedoeld misdrijf vanaf het ogenblik dat de woning minstens één gebrek categorieën II en III vertoont. Uit de hoger beschreven bewijselementen alsook uit de geactualiseerde nota van de wooninspecteur (neergelegd door de wooninspecteur ter zitting op 2 februari 2021 voor de eerste rechter) blijkt dat aan deze voorwaarde voldaan is, zodat de feiten thans nog steeds strafbaar zijn.

Via tussenkomst van beklagde werd deze woning met magazijn ondanks zijn gebrekkige toestand gedurende de hele voorziene incriminatieperiode ter beschikking gesteld van dhr. \_\_\_\_\_ en later aan zijn ex-partner alleen, mevr. \_\_\_\_\_ die daar ook effectief woonde.

Wat het moreel element betreft, merkt het hof op dat voor inbreuken op de Vlaamse Codex Wonen hoe dan ook onachtzaamheid volstaat als moreel element.



De feiten werden bovendien door beklagde wetens en willens, dit is opzettelijk, gepleegd

Immers beklagde had kennis van de gebreken aan deze woning maar liet dhr. desondanks, al was het maar tijdelijk het pand betrekken. Het hof verwijst naar nr. 62 van de conclusie van beklagde waarin zij erkende dat het pand absoluut onbewoonbaar was.

7. Bij de straftoemeting wordt rekening gehouden met:

- de persoon van de beklagde,
- haar strafregister waaruit blijkt dat zij reeds werd veroordeeld voor gelijkaardige feiten en wegens valsheid in geschriften en misbruik van vertrouwen;
- de omstandigheden en ernst van de feiten, haar aandeel bij de feiten die getuigen van een gebrek aan respect voor andermans welzijn, veiligheid en gezondheid enerzijds en anderzijds de beperkte periode waarin het pand ter beschikking werd gesteld;
- het verstrijken van de tijd sedert de feiten zonder dat er sprake is van het overschrijden van de redelijke termijn.

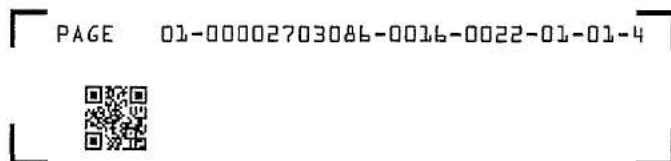
De straf die voorzien is bij toepassing van art 334 Vlaamse Codex Wonen is dezelfde als deze die ten tijde van de bewezen verklaarde feiten voorzien was onder artikel 20 §1 eerste lid Vlaamse Wooncode.

Rekening houdend met deze omstandigheden legt het hof aan beklagde enkel een geldboete op van 1 500,00 euro, na verhoging met 70 opdecimen gebracht op 12 000,00 euro, of een vervangende gevangenisstraf van 90 dagen, waarvan een gedeelte van 500,00 euro wordt toegekend met uitstel van de tenuitvoerlegging voor een proeftijd van 3 jaar.

Het hof gaat niet in op het verzoek van beklagde tot het opleggen van een werkstraf nu een dergelijke gunstmaatregel niet van aard is om beklagde afdoende te wijzen op haar maatschappelijke beperkingen en verplichtingen en bij haar de indruk zou wekken dat de overtreden regels slechts administratieve formaliteiten betreffen. Bovendien wordt niet aangetoond dat de sociale reclassering van de beklagde ernstig in het gedrang zou komen door een bestraffing.

De omvang van de opgelegde geldboete is aangepast aan het aandeel van de beklagde bij de feiten en de duur van de vervangende gevangenisstraf is aangepast aan de omvang van de geldboete.

8. Terecht werd beklagde door de eerste rechter veroordeeld tot betaling van:





- een bijdrage tot financiering van het bijzonder fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan de occasionele redders,
- een bijdrage aan het Begrotingsfonds voor juridische tweedelijnsbijstand, die thans na indexatie 22,00 euro bedraagt Het bestreden vonnis wordt in die zin gewijzigd;
- een vaste vergoeding voor beheerskosten in strafzaken, die thans na indexatie 52,42 euro bedraagt Het bestreden vonnis wordt in die zin gewijzigd

## 6.2. De herstellvordering van de wooninspecteur en van het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente

Bij schrijven van 3 augustus 2018 deelde de wooninspecteur zijn herstellvordering mee aan het Openbaar Ministerie (stuk 29 straf dossier). Het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente sloot zich aan bij de herstellvordering zoals geformuleerd door de wooninspecteur (stuk 30 straf dossier). Het herstel houdt in dat er werken moeten uitgevoerd worden om het pand te laten voldoen aan de vereisten en normen zoals vastgesteld in het oude artikel 5 van de Vlaamse Wooncode binnen een termijn van 10 maanden op straffe van een dwangsom.

Art 3 43, eerste lid Vlaamse Codex Wonen van 2021 voorziet dat het hof, naast de straf, de overtreders ambtshalve kan bevelen om werken uit te voeren teneinde de woning conform te maken. Krachtens art. 1.3 §1, 7° Vlaamse Codex Wonen van 2021 is een conforme woning een woning die geen enkel gebrek als vermeld in art. 3.1 §1, derde lid, 2° en 3° vertoont.

In besluiten past de wooninspecteur de herstellvordering aan en vorderde dat:

*“aan beklagde het bevel te geven om de conformiteit in de zin van art. 1.3. §1, 8° Vlaamse Codex Wonen, van de woning of het onroerend goed, gelegen te , te herstellen en eventuele overbewoning te beëindigen door het wegwerken van gebreken aan het pand zodat er een conforme woning in de zin van art. 1.3. §1, 7° wordt gecreeerd en er geen sprake is van overbewoning en dit binnen een termijn van 12 maanden na de uitspraak onder verbeurte van een dwangsom van 150 euro per dag vertraging, volgend op het verstrijken van de voormelde herstelltermijn”.*

De wooninspecteur vorderde ook om te zeggen voor recht dat de termijn van herstel niet dient beschouwd te worden als een termijn van verbeurdverklaring van de dwangsom en beklagde geen bijkomende termijn van verbeurdverklaring van de dwangsom in de zin van art 1385bis, 4° Ger W. toe te staan en deze termijn uitdrukkelijk uit te sluiten



Tevens vordert de wooninspecteur bij gebreke aan uitvoering door de beklaagde zelf, aan hem en/of aan het college van burgemeester en schepenen machtiging te verlenen om ambtshalve in de uitvoering van de het opgelegde herstel te voorzien, met kosten ten laste van beklaagde op grond van art. 3.47 Vlaamse Codex Wonen en de kosten, bedoeld in art 3.33 van het Vlaamse Codex Wonen

Inmiddels werd het huis ingevolge openbare verkoop op 14 juli 2019 verkocht aan . Dit doet echter geen afbreuk aan de mogelijkheid tot het opleggen van een herstelverplichting nu de vordering daartoe in rem werkt.

De herstellvordering is nog steeds actueel.

In deze zaak acht het hof het aangewezen om het herstel te bevelen, teneinde de onrechtmatige toestand ingevolge het bewezen misdrijf te doen verdwijnen en te beletten dat in de toekomst nog personen in slechte woonomstandigheden kunnen worden gehuisvest in de betreffende woning

De herstellvordering van de wooninspecteur is zowel intern als extern wettig en beoogt, op gepaste, aangepaste doch noodzakelijke wijze het herstel van de gevolgen van de door beklaagde gepleegde misdrijven. Deze herstellvordering is gemotiveerd vanuit het oogpunt van elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten en is derhalve niet kennelijk onredelijk

Gezien de omvang van deze aanpassingswerken bepaalt het hof de termijn voor het uitvoeren van de werken op 12 maanden vanaf het in kracht van gewijsde gegaan van huidig arrest teneinde beklaagde de gelegenheid te geven zich aan de haar opgelegde verplichtingen te conformeren.

In tegenstelling tot de eerste rechter acht het hof het niet opportuun om een dwangsom op te leggen

### **6.3. Op burgerrechtelijk gebied**

Terecht heeft de eerste rechter de uitspraak omtrent de burgerlijke belangen aangehouden.



## 7. 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, 185, 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 en 66 van het Strafwetboek
- 1, 2, 5, 15, 17, 20 §1, 20bis en 20ter van het decreet van 15 juli 1997
- 1.1., 1.2., 1.3., 3.1., 3.33., 3.34., 3.43, 3.45, 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

## 8. 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 beklaagde en van het Openbaar Ministerie ontvankelijk;

Op strafrechtelijk gebied

Bevestigt het bestreden vonnis wat de actualisatie van de tenlastelegging betreft;



Bevestigt het bestreden vonnis wat de schuld van beklagde aan het tenlastegelegde feit betreft;

Wijzigt het bestreden vonnis wat betreft de strafmaat als volgt:

Veroordeelt de beklagde voor de feiten zoals geactualiseerd tot een geldboete van 1.500,00 euro, gebracht op 12.000,00 euro door verhoging met 70 opdecimen, of een vervangende gevangenisstraf van 90 dagen;

Gelast gedurende een termijn van 3 jaar vanaf heden het uitstel van tenuitvoerlegging van deze geldboete ten belope van het bedrag van 500,00 euro, na verhoging met 70 opdecimen gebracht op 4.000,00 euro, zodat een gedeelte van 1 000,00 euro na verhoging met 70 opdecimen gebracht op 8.000,00 euro, effectief blijft;

Verplicht de beklagde om bij wijze van bijdrage tot de financiering van het bijzonder fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan occasionele redders een bedrag te betalen van 25,00 euro, verhoogd met 70 opdecimen en alzo gebracht op 200,00 euro;

Legt aan de veroordeelde een vaste vergoeding voor beheerskosten in strafzaken op van 52,42 euro;

Veroordeelt beklagde tevens tot betaling van een bijdrage van 22,00 euro aan het Fonds voor de juridische tweedelijnsbijstand;

Met betrekking tot de herstellvordering

Verklaart de herstellvordering van de wooninspecteur ontvankelijk en gegrond;

Beveelt beklagde om op grond van art 1.3. §1, 8° Vlaamse Codex Wonen, het onroerend goed, gelegen te \_\_\_\_\_ gekend

\_\_\_\_\_, te herstellen door het wegwerken van de gebreken aan het pand en eventuele overbewoning van de woning te beëindigen zodat er een conforme woning in de zin van art 1.3 §1, 7° wordt gecreeerd en er geen sprake is van overbewoning;

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





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

Kamervoorzitter

Raadsheer

Raadsheer

en in openbare terechtzitting van **11 mei 2022**

uitgesproken door \_\_\_\_\_, Kamervoorzitter

in aanwezigheid van het lid van het Openbaar Ministerie vermeld in het proces-verbaal van de terechtzitting

met bijstand van griffier

