



Arrestnummer
C / 877 / 2025
Repertoriumnummer
2025 / 26-12
Datum van uitspraak
11 juni 2025
Rolnummer
Notitienummer parket-generaal
2024/PGA/2426 2024/VJ11/1022

☐ Mededeelbaar aan de
ontvanger

Hof van beroep Antwerpen

Arrest

C4 kamer
correctionele zaken

Aangeboden op
Niet te registreren

2024/PGA/2426 – 2024/VJ11/1022

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

en

1.

rijksregisternummer

geboren

wonende te

vluchteling van Syrische herkomst

burgerlijke partij

vertegenwoordigd door mr.

loco mr.

beiden

advocaat bij de balie

2.

rijksregisternummer

geboren

wonende te

van Spaanse nationaliteit

burgerlijke partij

vertegenwoordigd door mr.

, advocaat bij de balie

tegen

rijksregisternummer

ingeschreven te

volgens verklaring van de raadsman wonende te

doch woonstkeuze doende op het kantoor van zijn raadsman te

van Nederlandse nationaliteit

beklaagde

vertegenwoordigd door mr.
balie

loco mr.

, beiden advocaat bij de

1. Ten laste gelegde feiten

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

In het onroerend goed gelegen te
gekadastreerd als met een totale oppervlakte van
01a 32ca, eigendom van de Belgische Staat voor het geheel in volle eigendom ingevolge
verbeurdverklaring bij arrest van 25 april 2016.

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 |

tussen 17 april 2022 en 19 april 2023

namelijk een appartement

) gelegen op hoger genoemd adres te

dat niet voldeed aan de minimale

kwaliteitsvereisten, aan

van 18 april 2022 tot en met 18 april 2023 aan

500,00 euro/maand.

2 te tussen 21 juni 2021 en 19 april 2023
namelijk een appartement) gelegen op hoger genoemd adres te
dat niet voldeed aan de minimale
kwaliteitsvereisten, aar van 22 juni 2021 tot en met 18 april 2023 aan 500,00
euro/maand.

3 te) tussen 5 oktober 2021 en 19 april 2023
namelijk een appartement) gelegen op hoger genoemd adres te
, dat niet voldeed aan de minimale
kwaliteitsvereisten, aan van 6 oktober 2021 tot en met 18
april 2023 aan 500,00 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 (art. 42, 3° en 43bis Sw.), conform de schriftelijke vordering in het strafdossier.

Overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid

d.d. 1 februari 2024

Ref.:

Bedrag: 285,00 euro

2. Bestreden beslissing

2.1.

Bij het vonnis, op tegenspraak gewezen op 3 juni 2024 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.

Ten aanzien van

Past de incriminatieperiode van de tenlasteleggingen A.2 en A.3 aan als volgt:

- A.2: tussen 8 februari 2022 en 19 april 2023;
- A.3: tussen 8 februari 2022 en 19 april 2023.

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

tot een geldboete van 12.000,00 EUR, zijnde 1.500,00 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 6400,00 EUR, zijnde 800,00 EUR verhoogd met 70 opdecimen.

Verklaart verbeurd overeenkomstig artikel 42, 3° en 43bis Sw. de vermogensvoordelen voor een bedrag van 15.800,00 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 tweedelijnsbijstand;
- een vaste vergoeding voor beheerskosten in strafzaken. Deze vergoeding bedraagt 58,90 EUR;
- de kosten van de strafvordering tot op heden begroot op 347,77 EUR.

Herstel

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

Veroordeelt 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 het pand te kadastraal gekend als betreft;

Bepaalt de termijn voor uitvoering op tien 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 beklagde, 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 beklagde;

Verklaart de veroordeling tot de herstelmaatregel niet uitvoerbaar bij voorraad.

Op burgerlijk gebied

Verklaart de eis van de burgerlijke partij ontvankelijk en gegrond als volgt.

Veroordeelt om als schadevergoeding te betalen aan de burgerlijke partij de som van: één euro en nul cent (1,00 EUR) provisioneel, te vermeerderen met de gerechtelijke moratoire interesten vanaf heden tot de dag van de volledige betaling;

Veroordeelt om als rechtsplegingsvergoeding aar te betalen de som van 225,00 EUR (art. 1022 Gerechtelijk Wetboek - art. 1 tot 13 Wet van 21/4/2007 - art. 162bis - 194 Wetboek van Strafvordering).

Verklaart de eis van de burgerlijke partij ontvankelijk en gegrond als volgt.

Veroordeelt om als schadevergoeding te betalen aan de burgerlijke partij de som van: één euro en nul cent (1,00 EUR) provisioneel, te vermeerderen met de gerechtelijke moratoire interesten vanaf heden tot de dag van de volledige betaling;

Veroordeelt om als rechtsplegingsvergoeding aan te betalen de som van 225,00 EUR (art. 1022 Gerechtelijk Wetboek - art. 1 tot 13 Wet van 21/4/2007 - art. 162bis - 194 Wetboek van Strafvordering).

Houdt de overige burgerlijke belangen ambtshalve aan.

2.2.

Er werd hoger beroep ingesteld tegen voormeld vonnis van 3 juni 2024 op de griffie van de rechtbank van eerste aanleg Antwerpen, afdeling Antwerpen:

- op 3 juli 2024 door de beklaagde tegen alle beschikkingen,
- op 3 juli 2024 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 3 juli 2024 door de beklaagde ,
- op 3 juli 2024 door het OPENBAAR MINISTERIE.

3. Rechtspleging voor het hof

De zaak werd behandeld op de openbare zitting van 14 mei 2025.

Het hof heeft hierbij gehoord:

- mevrouw de Voorzitter in haar verslag,
- het Openbaar Ministerie in haar uiteenzetting van de zaak en in haar vordering,
- de eiser tot herstel in zijn middelen, ontwikkeld door zijn raadsman, voornoemd,
- de burgerlijke partij in zijn middelen, ontwikkeld door zijn raadsman, voornoemd,
- de burgerlijke partij in zijn middelen, ontwikkeld door zijn raadsman, voornoemd,
- de beklaagde in zijn middelen van verdediging, ontwikkeld door zijn 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 procedure, de schuld aan de feiten onder alle tenlasteleggingen, de straf met inbegrip van de verbeurdverklaring, de burgerlijke vorderingen, de herstellvordering alsook de veroordeling tot de bijdragen, de vergoeding en de kosten zijn nauwkeurig.

3. Het verzoekschrift van het Openbaar Ministerie ten aanzien 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 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 procedure en van de beschikkingen van het bestreden vonnis die betrekking hebben op de schuld aan de feiten onder alle tenlasteleggingen, de straf met inbegrip van de verbeurdverklaring, de burgerlijke vorderingen, de herstellvordering en de bijdragen, vergoeding en kosten.

5. Beoordeling van de procedure

Onder tenlasteleggingen A.1, A.2 en A.3 wordt beklaagde ervan verdacht inbreuken gepleegd te hebben op de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en drie wooneenheden verhuurd te hebben dewelke niet voldeden aan de minimale kwaliteitsvereisten in het onroerend gelegen te
kadastraal gekend onder

Beklaagde verhuurde de drie woongelegenheden vervat in de tenlasteleggingen.

5.1. Met betrekking tot de ontvankelijkheid van de dagvaarding

Artikel 3.49 Vlaamse Codex Wonen van 2021 bepaalt dat een dagvaarding voor de correctionele rechtbank slechts ontvankelijk is na overschrijving ervan in het bevoegde kantoor van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie van het gebied waar de goederen gelegen zijn.

Dit betreft derhalve een voorwaarde aangaande de ontvankelijkheid van de rechtstreekse dagvaarding.

Het hof stelt net als de eerste rechter vast, dat aan deze vereiste is voldaan, en de dagvaarding op 1 februari 2024 werd overgeschreven op het kantoor met referte . De bevestiging van de overschrijving werd gehecht aan de inleidende dagvaarding van 25 januari 2024.

Het hof deed ook zelf nazicht van het ingescand dossier gezien beklaagde in de beroepsbesluiten opwerpt dat het bewijs van overschrijving niet beschikbaar zou zijn in het elektronisch dossier hetwelk hem werd ter beschikking gesteld, en stelt vast dat het bewijs van overschrijving zich ook in het ingescand dossier bevindt (submap 11 rechtspleging).

Hetzelfde artikel 3.49 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 vereist ook dat de inleidende dagvaarding naast de kadastrale omschrijving van het onroerend goed dat het voorwerp uitmaakt van het misdrijf, tevens de houder van het zakelijk recht op dat goed vermeldt.

Bedoeling hiervan is derden te waarschuwen voor het gegeven dat het goed mogelijk bezwaard is met een inbreuk op de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Ten gevolge van een correctionele veroordeling door het hof van beroep Brussel van 25 april 2016 van de beklaagde, met een bijzondere verbeurdverklaring van het kwestieus pand, werd de Belgische Staat in casu vermeld als eigenaar van het kwestieus pand.

Ook aan deze vereiste is derhalve voldaan.

Het gegeven dat er discussie bestaat over de zakelijke rechten dienaangaande tussen beklaagde en de Belgische Staat, en er nog een burgerlijke procedure hangende is tussen beide partijen, doet hieraan geen afbreuk.

De gebrekkige identificatie van de eigenaar tast de regelmatigheid van de overschrijving niet aan en heeft geen invloed op de ontvankelijkheid van de strafvordering, eens de overschrijving heeft plaatsgehad. De sanctie voor de niet identificatie van eigenaar is immers alleen de mogelijkheid van de hypotheekbewaarder om niet over te schrijven (vgl. Cass. 9 juni 2009, . over hetzelfde voorschrift in het contentieux van de ruimtelijke ordening).

5.2. Met betrekking tot het schorsen van de zaak ten gevolge van een prejudicieel geschil overeenkomstig de artikelen 17-19 Voorafgaande Titel Wetboek van Strafvordering

Het staat niet ter discussie dat beklaagde in het kwestieus pand drie woongelegenheden, dewelke het voorwerp uitmaken van de tenlasteleggingen sub A.1, A.2 en A.3, verhuurde dan wel ter beschikking stelde.

Het is op basis van deze hoedanigheid, dewelke vaststaat, dat de beklaagde ervan verdacht wordt de hem ten laste gelegde inbreuken gepleegd te hebben.

Net als de eerste rechter acht het hof het niet noodzakelijk de burgerlijke procedure over de zakelijke rechten aangaande het kwestieus pand af te wachten, nu het al dan niet hebben van zakelijke rechten niet bepalend is om de gebeurlijke schuld te beoordelen van de beklaagde aan alle hem ten laste gelegde feiten.

5.3. Met betrekking tot de wooninspecteur

Beklaagde houdt in zijn beroepsconclusie voor dat de wooninspecteur niet kenbaar zou maken dat namens het Vlaamse Gewest wordt gehandeld, hetwelk vereist is en verwijst hiervoor naar artikel 3.44 Vlaamse Codex Wonen van 2021. Dit artikel bepaalt de manier waarop een herstellvordering wordt ingeleid door de wooninspecteur. Dit kan de wooninspecteur doen bij het parket bij gewone brief in naam van het Vlaamse Gewest. Volgens de beklaagde had de wooninspecteur geen hoedanigheid om een vordering in te stellen.

Het hof verwijst naar de in het strafdossier aanwezige herstellvordering, die bij het Openbaar Ministerie werd ingeleid door de wooninspecteur, en waarin deze uitdrukkelijk aangeeft te handelen namens het Vlaams Gewest: *"Overeenkomstig de hogergenoemde decretale bepalingen vordert de wooninspecteur, namens het Vlaams Gewest, dat de rechtbank beveelt..."* (onderkaft 11).

De verwijzing door de beklaagde in zijn beroepsconclusies naar het artikel 3.33 Vlaamse Codex Wonen van 2021 is evenmin dienstig om te stellen dat de wooninspectie niet de vereiste hoedanigheid zou hebben om een herstellvordering in te leiden, nu dit artikel betrekking heeft op de herhuisvesting na onbewoonbaarverklaring van een pand, en geen betrekking heeft op de herstellvordering of de strafrechtelijke handhaving.

De herstellvordering werd derhalve regelmatig ingeleid.

6. Beoordeling ten gronde

6.1. De schuld aan de feiten onder tenlasteleggingen A.1, A.2 en A.3

1.

De controle die resulteerde in strafvervolgning van de beklaagde vond plaats op 18 april 2023 te _____ door de wooninspectie, nadat de woningen op de eerste verdieping (tenlastelegging A.1 – woongelegenheid _____), de tweede verdieping (tenlastelegging A.2 – woongelegenheid _____ en de derde verdieping (tenlastelegging A.3 – woongelegenheid _____ van het pand op 6 september 2022, 9 september 2021 respectievelijk op 12 januari 2022 door de burgemeester van _____ onbewoonbaar waren verklaard.

De incriminatieperiode voor wat betreft tenlasteleggingen A.2 en A.3 werd door de eerste rechter terecht beperkt wat de aanvang ervan betreft. Deze aanvang werd bepaald op 9 februari 2022, zijnde de datum waarop beklaagde _____ in het kader van een burgerlijke procedure door de Belgische Staat, zijn tegenpartij in deze burgerlijke procedure, expliciet in kennis werd gesteld van de beslissingen tot onbewoonbaar verklaring door de stad Antwerpen van de beide woongelegenheden vervat onder de tenlasteleggingen. Deze kennisgeving door de Belgische Staat werd door beklaagde _____ zelf bijgebracht (stuk 7.1 stukkenbundel beroepsprocedure). Vanaf die dag wist beklaagde _____ derhalve met zekerheid dat de woongelegenheden vervat onder tenlasteleggingen A.2 en A.3 niet voldeden.

Het hof bevestigt de door de eerste rechter aangepaste incriminatieperiode voor wat betreft de tenlasteleggingen A.2 en A.3 als volgt: “tussen 8 februari 2022 en 19 april 2023”.

Voor wat betreft de woongelegenheid _____ vervat onder tenlastelegging A.1 is de incriminatieperiode bepaald tussen 17 april 2022 en 19 april 2023 en werd deze terecht door de eerste rechter behouden. Bij de aanvang van de incriminatieperiode was beklaagde _____ zelf al bijna drie maanden ingeschreven in het kwestieuze pand en was de gebrekkige staat ervan hem derhalve afdoende gekend. Bovendien werden op 18 april 2023 gebreken vastgesteld van structurele aard, zodat het vaststaat dat deze zeker al aanwezig waren op 18 april 2022, zijnde een jaar voor de controle van het pand door de wooninspectie dewelke aanleiding gaven tot strafvervolgning.

2.

Na nieuw onderzoek ter terechtzitting door het hof, en door de stukken van het dossier, is de schuld van de beklaagde aan alle hem ten laste gelegde feiten, en zoals aangepast voor wat betreft tenlasteleggingen A.2 en A.3, 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 beroepsbesluiten.

De stelling van de beklaagde dat hij niet bewust niet conforme woongelegenheden zou verhuurd of ter beschikking gesteld hebben, nu er geen enkele klacht of gebrek geformuleerd werd door de verhuurders kan niet worden gevolgd.

De huurder dewelke gehoord werd in het strafdossier (burgerlijke partij) verklaarde in ieder geval dat hij beklaagde tevergeefs heeft verzocht de schimmel te verhelpen.

De Vlaamse woningkwaliteitsnormen zijn bovendien objectief en dienen te worden nageleefd, ongeacht de eventuele inschikkelijke houding van de huurders.

Als verhuurder diende de beklaagde tijdens de volledige huurperiode toe te zien op de kwaliteit van de woningen en op de conformiteit van de staat van de verhuurde woningen, en desondanks besloot hij wetens en willens de woningen verder te verhuren en de huurgelden op te strijken. Voor 2023 verhoogde de beklaagde zelfs de huurprijs.

Gezien de aard en ernst van de vastgestelde gebreken (gebrekkige verluchting met risico op CO-intoxicatie, gebreken aan de elektriciteitsinstallatie, schimmel- en vochtschade, ...), en de beklaagde er zelf was ingeschreven sedert januari 2022, kan hij geen onwetendheid hieromtrent voorhouden. Nu er gebreken van structurele aard zijn vastgesteld, kan de beklaagde de schuld evenmin afwimpelen op de huurders.

Dat de Belgische Staat als (door de beklaagde betwiste) eigenaar in deze passief zou zijn, doet hieraan geen afbreuk gezien de hoedanigheid van verhuurder van de beklaagde dewelke een eigen aansprakelijkheid heeft in deze.

Beklaagde kan evenmin gevolgd worden dat hij steeds het nodige deed om gebreken te herstellen, doch er telkenmale – door andere controleurs – nieuwe gebreken werden vastgesteld en zijn verzoek voor het uitvoeren van een hercontrole zou geweigerd zijn door de wooninspectie.

Uit de stukken van het dossier blijkt dat op verzoek van beklaagde de zaak in eerste aanleg in voortzetting werd gesteld naar de zitting van 6 mei 2024 om de wooninspectie toe te laten een hercontrole te verrichten; voor 2 mei 2024 was de beklaagde hiervoor niet beschikbaar.

De wooninspectie voerde op 2 mei 2024 deze hercontrole uit, en stelde vast dat de wooneenheden nog steeds niet conform waren (proces-verbaal). Dit proces-verbaal werd gevoegd aan het strafdossier.

Ter terechtzitting van het hof alhier werd namens beklaagde bevestigd dat na de controle van 2 mei 2024 geen bijkomende werken meer werden uitgevoerd.

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

6.2. Met betrekking tot de straf

1. De bewezen verklaarde feiten onder tenlasteleggingen A.1, A.2 (zoals aangepast) en A.3 (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 twee maal veroordeeld door de politierechtbank en werd door het hof van beroep te Brussel in 2016 eenvoudig schuldig verklaard met een verbeurdverklaring wegens feiten van witwas;

- 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 en passende bestraffing opgelegd onder de vorm van een geldboete van 12.000,00 euro, zijnde 1.500,00 euro, verhoogd met 70 opdecimen, of een vervangende gevangenisstraf van 90 dagen.

De eerste rechter heeft terecht uitstel van de tenuitvoerlegging van de opgelegde geldboete in hoofde van de beklaagde verleend voor een gedeelte van 6.400,00 euro, dit is 800,00 euro verhoogd met 70 opdecimen.

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 hij 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 de straf volledig met uitstel op te leggen, hetgeen hem immers onvoldoende zou wijzen op zijn maatschappelijke beperkingen en verplichtingen, en een onvoldoende en ongepaste reactie naar zijn persoon zou uitmaken, gelet op de aard, de ernst en de omstandigheden van de bewezen feiten.

3. Het Openbaar Ministerie nam in het strafdossier een schriftelijke vordering tot verbeurdverklaring op grond van de artikelen 42, 3° en 43bis Strafwetboek van het wederrechtelijk verkregen vermogensvoordeel, begroot op 17.750,00 euro zijnde 12 maanden de huurprijs voor wooneenheid (500,00 euro) hetwelk 6.000,00 euro uitmaakt, 21 maanden de huurprijs voor wooneenheid (500,00 euro) hetwelk 10.500,00 euro uitmaakt en 18 maanden de huurprijs voor wooneenheid (500,00 euro) hetwelk 9.000,00 euro uitmaakt, gecorrigeerd met de niet betaalde huur, voor de wooneenheid 750,00 euro, voor de wooneenheid 6.000,00 euro en voor de wooneenheid 1.000,00 euro.

De eerste rechter verklaarde een bedrag van 15.800,00 euro verbeurd, waarbij door de eerste rechter de beperking van de incriminatieperiode voor de tenlasteleggingen A.2 en A.3 in rekening werd gebracht, en het bedrag samengesteld is als volgt: 5.250,00 euro voor de feiten onder tenlastelegging A.1, 4.550,00 euro voor de feiten vervat onder tenlastelegging A.2 en rekening houdend met de bijgebrachte betalingsbewijzen van de huur door burgerlijke partij en voor de feiten vervat onder tenlastelegging A.3 6.000,00 euro.

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 43bis 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 hem gepleegd misdrijf. Door deze wijze van handelen bekwam de beklaagde immers een onrechtmatig voordeel.

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 geen verbeurdverklaring op te leggen teneinde hem niet onredelijk zwaar te straffen, rekening te houden met de kosten dewelke beklaagde reeds deed om het pand te renoveren en rekening te houden met niet betaalde huur, minstens de verbeurdverklaring te milderen.

Het hof is van oordeel dat de genoten huurgelden in de weerhouden incriminatieperiode een wederrechtelijk vermogensvoordeel uitmaken en houdt net als de eerste rechter geen rekening met kosten die de beklaagde maakte of diende te maken om het pand te herstellen.

Met betrekking tot de wooneenheid verwijst beklaagde in beroepsbesluiten naar het gegeven dat geen enkel bewijs van betaling van huurgelden voorligt.

Het hof stelt enerzijds vast dat met betrekking tot wooneenheid (tenlastelegging A.1) de huurder van dit pand niet werd aangetroffen tijdens de controle en zich evenmin manifesteerde tijdens de procedure. Anderzijds werd door de beklaagde de verhuring niet betwist en acht het hof het weinig waarschijnlijk dat beklaagde de woongelegenheid zou blijven verhuren als er geen betalingen meer zouden gebeuren. De verklaring van beklaagde dat deze huurder nooit zou betaald hebben, acht het hof volstrekt ongeloofwaardig, inzonderheid nu uit het dossier naar voor komt dat beklaagde de huur nauwgezet opvolgde en in december 2022 nog een schrijven stuurde met een aankondiging van de stijging van de huurprijs met 10% voor 2023.

Voor wat betreft wooneenheid (tenlastelegging A.2) worden door burgerlijke partij MATAR betalingsbewijzen bijgebracht voor de periode juni 2021 tot en met juni 2023 ten bedrage van 8.550,00 euro, hetwelk de verklaring van de beklaagde dat deze huurder het laatste jaar niets meer zou betaald hebben volledig onderuit haalt. Rekening houdend met de beperking van de incriminatieperiode in hoofde van de beklaagde, werd het wederrechtelijk vermogen voor deze wooneenheid door de eerste rechter passend begroot op 4.550,00 euro.

Voor wat betreft wooneenheid (tenlastelegging A.3) stelt het hof vast dat burgerlijke partij werd verhoord door de wooninspectie, verklaarde dat de huur steeds betaald werd doch niet meer sedert maart 2023; er werden ter staving meerdere betalingsbewijzen van 500,00 euro en één van 550,00 euro voor de maand februari 2023 gevoegd aan het aanvankelijk proces-verbaal van de wooninspectie. Ook dit spreekt de verklaring van de beklaagde dat deze huurder het laatste anderhalf jaar niks meer zou betaald hebben flagrant tegen.

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 hem bewezen verklaarde inbreuken op de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (sub tenlasteleggingen A1, A2 (zoals beperkt) en A3 (zoals beperkt)), bij ontstentenis van meer nauwkeurige gegevens die een mathematisch zekere berekening zouden toelaten, in redelijkheid en billijkheid, op een bedrag van **14.000,00 euro**.

Daarbij steunt het hof zich op de stukken van het strafdossier, en in het bijzonder de verklaring van de huurder en de door de burgerlijke partijen bijgebrachte stukken, de duur van de incriminatieperiode, zoals beperkt voor wat betreft de tenlasteleggingen A.2 en A.3 en de gegevens aangereikt door de beklaagde.

Het opleggen van deze verbeurdverklaring maakt geen onredelijk zware straf uit. Er is geen reden om tot verdere 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 zijn financiële toestand dat dit een schending van zijn 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 61,01 euro bedraagt;
- een bijdrage aan het Begrotingsfonds voor juridische tweedelijsbijstand, dewelke na indexering evenwel 26,00 euro bedraagt.

6.3. Met betrekking tot de herstellvordering

De wooninspecteur vordert zowel in eerste aanleg als in hoger beroep het herstel, ertoe strekkende om aan de overtreder het bevel te geven tot :

- 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 betreft het pand gelegen te

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 van om, bij gebreke aan uitvoering door beklaagde zelf, ambtshalve in de uitvoering van het opgelegde herstel te mogen voorzien;
- machtiging om de kosten 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 wees de uitvoerbaarheid bij voorraad af.

De beklaagde verzoekt in zijn beroepsconclusie in hoofddorde de wooninspectie te veroordelen tot het uitvoeren van een hercontrole, en ondergeschikt een langere uitvoeringstermijn toe te kennen (meer bepaald 14 maanden) en een dwangsom van maximum 50,00 euro per dag op te leggen.

Zoals boven reeds werd uiteengezet, vond er reeds een hercontrole plaats door de wooninspecteur, waaruit genoegzaam werd aangetoond dat het pand nog niet conform is. Ter terechtzitting van het hof alhier werd namens beklaagde erkend dat er na deze laatste controle van 2 mei 2024 geen bijkomende renovatiewerken meer werden uitgevoerd.

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 10 maanden, maar dan vanaf het in kracht van gewijsde treden van huidig arrest.

Tevens is het gepast om een dwangsom op te leggen, nu de veroordeelde tot op heden niet het bewijs levert dat hij vrijwillig is overgegaan tot toereikend herstel, terwijl de technische vaststellingen in verband met de gebrekkige toestand van de woning toch al dateren van 18 april 2023. 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 de stad Antwerpen om ambtshalve in de uitvoering van het opgelegde herstel te voorzien bij gebrek aan uitvoering door de veroordeelde en dit op zijn kosten.

Bij toepassing van artikel 3.48 Vlaamse Codex Wonen van 2021 dienen de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen 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.

6.4. Op burgerrechtelijk gebied

6.4.1. De vordering van de burgerlijke partij

De eerste rechter heeft beklagde veroordeeld tot betaling aan deze burgerlijke partij van 1,00 euro provisionele schadevergoeding, te vermeerderen met de gerechtelijke moratoire intresten vanaf het vonnis tot de dag der algehele betaling, alsook tot betaling van een rechtsplegingsvergoeding van 225,00 euro.

Deze beslissing wordt door beklagde bestreden. De burgerlijke partij vraagt om de bevestiging van het bestreden vonnis.

De vordering van de burgerlijke partij vindt haar grond en oorzaak in het ten aanzien van beklaagde bewezen verklaard feit onder tenlastelegging A.2. Deze burgerlijke partij huurde van de beklaagde een onbewoonbare woongelegenheid.

Het bewezen verklaard feit heeft voor deze burgerlijke partij schade veroorzaakt, die door de eerste rechter correct en gepast werd begroot en met rekenschap voor alle ter zake dienende bewijselementen.

Het hof bevestigt derhalve het bestreden vonnis, met dien verstande dat het door de eerste rechter toegekende bedrag dient vermeerderd te worden met de gerechtelijke moratoire intresten vanaf heden tot de dag der algehele betaling.

Bij toepassing van artikel 162*bis* Wetboek van Strafvordering komt aan de burgerlijke partij een rechtsplegingsvergoeding toe, dewelke voor de procedure in eerste aanleg correct werd bepaald op een bedrag van 225,00 euro. Rekening houdend met de waarde van de vordering wordt de rechtsplegingsvergoeding voor de procedure in hoger beroep bepaald op een bedrag van 235,47 euro.

6.4.2. De vordering van de burgerlijke partij

De eerste rechter heeft beklaagde veroordeeld tot betaling aan deze burgerlijke partij van 1,00 euro provisionele schadevergoeding, te vermeerderen met de gerechtelijke moratoire intresten vanaf het vonnis tot de dag der algehele betaling, alsook tot betaling van een rechtsplegingsvergoeding van 225,00 euro.

Deze beslissing wordt door beklaagde bestreden. De burgerlijke partij vraagt om de bevestiging van het bestreden vonnis.

De vordering van de burgerlijke partij vindt haar grond en oorzaak in het ten aanzien van beklaagde bewezen verklaard feit onder tenlastelegging A.3. Deze burgerlijke partij huurde van de beklaagde een onbewoonbare woongelegenheid.

Het bewezen verklaard feit heeft voor deze burgerlijke partij schade veroorzaakt, die door de eerste rechter correct en gepast werd begroot en met rekenschap voor alle ter zake dienende bewijselementen.

Het hof bevestigt derhalve het bestreden vonnis, met dien verstande dat het toegekende bedrag door de eerste rechter dient vermeerderd te worden met de gerechtelijke moratoire intresten vanaf heden tot de dag der algehele betaling.

Bij toepassing van artikel 162*bis* Wetboek van Strafvordering komt aan de burgerlijke partij een rechtsplegingsvergoeding toe, dewelke voor de procedure in eerste aanleg correct werd bepaald op een bedrag van 225,00 euro. Rekening houdend met de waarde van de vordering wordt de rechtsplegingsvergoeding voor de procedure in hoger beroep bepaald op een bedrag van 235,47 euro.

6.4.3. De overige burgerlijke belangen

De eerste rechter heeft bij toepassing van artikel 4 Voorafgaande Titel Wetboek van Strafvordering terecht de overige burgerlijke belangen ambtshalve aangehouden.

6.4.4. De machtiging tot ambtshalve uitvoering van de herstelmaatregel op kosten van de beklaagde

Beklaagde verwijst in zijn beroepsbesluiten bij het burgerlijk luik naar de machtiging van de wooninspecteur tot ambtshalve uitvoering van de herstelmaatregel op kosten van de beklaagde. Dit zou volgens de beklaagde een vrijbrief inhouden waarvan de inwilliging ondenkbaar zou zijn.

Het verwijst hiervoor naar wat onder randnummer 6.3. hierover werd gezegd bij de bespreking van de herstellvordering.

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, 161, 162, 162*bis*, 182, 185, 190, 190*ter*, 194, 195, 199, 200, 202, 203, 203*bis*, 204, 209*bis*, 210 en 211 van het Wetboek van Strafvordering
- 1, 2, 3, 7, 38, 40, 42, 43*bis*, 44, 45, 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
- 6 en 44 van de wet van 7 februari 2024. - Wet houdende boek 6 “Buitencontractuele aansprakelijkheid” van het Burgerlijk Wetboek
- 1382 van het Burgerlijk Wetboek
- 3 en 4 van de wet van 17 april 1878 (Voorafgaande Titel Wetboek van Strafvordering)
- 1022 van het Gerechtelijk Wetboek
- 1 en 2 van het KB van 26 oktober 2007

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 de beklaagde en van het Openbaar Ministerie ontvankelijk;

Op strafrechtelijk gebied

Bevestigt het bestreden vonnis wat betreft de aanpassing van de incriminatieperiode voor de feiten vervat onder tenlasteleggingen A.2 en A.3;

Verklaart beklaagde schuldig aan de hem ten laste gelegde feiten vervat onder de tenlasteleggingen A.1, A.2 (zoals aangepast) en A.3 (zoals aangepast);

Veroordeelt beklaagde voor de in zijn hoofde bewezen verklaarde feiten samen tot een geldboete van 12.000,00 euro, dit is 1.500,00 euro verhoogd met 70 opdecimen, of een vervangende gevangenisstraf van 90 dagen;

Gelast gedurende een proeftijd van drie jaar vanaf heden uitstel van de tenuitvoerlegging van een gedeelte van de opgelegde geldboete van 6.400,00 euro, dit betreft 800,00 euro verhoogd met 70 opdecimen;

Verklaart verbeurd overeenkomstig de artikelen 42, 3° en 43bis Strafwetboek de wederrechtelijk bekomen vermogensvoordelen voor een bedrag van 14.000,00 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 61,01 euro bedraagt;
- een bijdrage aan het Begrotingsfonds voor juridische tweedelijnsbijstand, dewelke na indexering evenwel 26,00 euro bedraagt;

Met betrekking tot de herstellvordering

Beveelt de beklaagde:

- 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, indien het goed bestemd wordt voor bewoning, wat betreft het pand gelegen te kadastraal gekend als

Beveelt dat deze herstelmaatregel integraal dient te worden uitgevoerd binnen een termijn van 10 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;

Op burgerrechtelijk gebied

De vordering van burgerlijke partij

Verklaart het hoger beroep van de beklaagde ongegrond;

Bevestigt het bestreden vonnis, met dien verstande dat het door de eerste rechter toegekende bedrag van 1,00 euro provisioneel te vermeerderen is met de gerechtelijke moratoire intresten vanaf heden tot de dag der algehele betaling, en dit aan de wettelijke intrestvoet;

Veroordeelt de beklaagde tot betaling van een rechtsplegingsvergoeding van 225,00 euro voor de procedure in eerste aanleg en van 235,47 euro voor de procedure in hoger beroep;

De vordering van burgerlijke partij

Verklaart het hoger beroep van de beklaagde ongegrond;

Bevestigt het bestreden vonnis, met dien verstande dat het door de eerste rechter toegekende bedrag van 1,00 euro provisioneel te vermeerderen is met de gerechtelijke moratoire intresten vanaf heden tot de dag der algehele betaling, en dit aan de wettelijke intrestvoet;

Veroordeelt de beklaagde tot betaling van een rechtsplegingsvergoeding van 225,00 euro voor de procedure in eerste aanleg en van 235,47 euro voor de procedure in hoger beroep;

De overige burgerlijke belangen

Bevestigt het bestreden vonnis in zoverre de eerste rechter de overige burgerlijke belangen ambtshalve heeft aangehouden overeenkomstig artikel 4 Voorafgaande Titel Wetboek van Strafvordering;

De kosten

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

Veroordeelt de beklaagde tot de overige kosten van de strafvordering, de herstellvordering en de burgerlijke vorderingen in beide aanleggen, deze voorgeschoten door de openbare partij en in totaal begroot op 531,97 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 **11 juni 2025**

uitgesproken door , Kamervoorzitter

in aanwezigheid van , Substituut-procureur-generaal

met bijstand van , Griffier

in de onmogelijkheid zijnde om te tekenen
(art. 195*bis* Wetboek van Strafvordering en
art. 785 Gerechtelijk Wetboek)