



Kopie

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

Arrestnummer <b>C / J225 / 2021</b>
Repertoriumnummer <b>2021 / 3378</b>
Datum van uitspraak <b>15 september 2021</b>
Rolnummer <b>2020/CO/237</b>
Notitienummer parket-generaal

Mededeelbaar aan de  
ontvanger

OS

## Hof van beroep Antwerpen

### Arrest

C4 kamer  
correctionele zaken

Aangeboden op
Niet te registreren

COVER 01-00002306538-0001-0020-01-01-1



**Het OPENBAAR MINISTERIE**

en

**DE WOONINSPECTEUR VAN HET VLAAMS GEWEST**

met kantoor te 1000 BRUSSEL, Havenlaan 88 bus 22

eiser tot herstel

op de zitting van 18 november 2020 vertegenwoordigd door mr. ,  
advocaat bij de balie

op de zitting van 26 mei 2021 vertegenwoordigd door mr. loco mr.  
, beiden advocaat bij de balie

tegen

16215

**1. €**  
rijksregisternummer  
geboren te op  
wonende te  
van Belgische nationaliteit

beklaagde

op de zittingen van 18 november 2020 en 26 mei 2021 in persoon aanwezig en bijgestaan  
door mr. loco mr. , beiden advocaat bij de balie

16216

**2.**  
ondernemingsnummer  
met maatschappelijke zetel te

beklaagde

op de zittingen van 18 november 2020 en 26 mei 2021 vertegenwoordigd door mr.  
loco mr. ; beiden advocaat bij de balie



## 1. Ten laste gelegde feiten

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

Bij inbreuk op artikel 5, strafbaar gesteld door artikel 20§1 al 1 van het decreet d.d. 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt, een woning die niet voldoet aan de vereisten 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 in de periode van 1 januari 2014 tot en met 8 juni 2018

ten nadele van \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_

De woning gelegen te \_\_\_\_\_,

De kadastrale omschrijving van het onroerend goed dat het voorwerp van het misdrijf is, zijnde: te \_\_\_\_\_ aangekocht op 24 mei 1994, akte verleden door notaris \_\_\_\_\_ op 24 mei 1994

Overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid var \_\_\_\_\_ d.d. 15 februari 2019

Ref.: \_\_\_\_\_

Bedrag: 230,00 euro

De Adviseur, \_\_\_\_\_ (get.)

## 2. Bestreden beslissing

### 2.1.

Bij het vonnis, op tegenspraak gewezen op 4 februari 2020 door de rechtbank van eerste aanleg Limburg, afdeling Tongeren, 11<sup>e</sup> kamer, werd als volgt beslist.

Stelt vast dat de huiszoeking nietig is en weert alle gegevens bekomen ingevolge de onwettige huiszoeking;

Verklaart beklaagden niet schuldig aan de tenlastelegging en spreekt hen hiervan vrij;

PAGE 01-00002306538-0003-0020-01-01-4



Verklaart zich zonder rechtsmacht om te oordelen over de herstellvordering;

Laat de kosten ten laste van de Belgische Staat.

## 2.2.

Er werd hoger beroep ingesteld tegen voormeld vonnis van 4 februari 2021 op de griffie van de rechtbank van eerste aanleg Limburg, afdeling Tongeren:

- op 7 februari 2021 door de eiser tot herstel DE WOONINSPECTEUR,
- op 18 februari 2021 door het OPENBAAR MINISTERIE ten aanzien van beklaagden  
en

## 2.3.

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

- op 7 februari 2021 door de eiser tot herstel DE WOONINSPECTEUR,
- op 18 februari 2021 door het OPENBAAR MINISTERIE ten aanzien van beklaagden  
en

## 3. Rechtspleging voor het hof

De zaak werd behandeld op de openbare zittingen van 18 november 2021 en 26 mei 2021.

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 zijn middelen van verdediging, ontwikkeld door hemzelf en door zijn raadsman, voornoemd,
- de beklaagde in haar middelen van verdediging, ontwikkeld door haarzelf en door 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 Wooninspecteur 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 Wooninspecteur 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 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 grieven met betrekking tot de procedure, de schuld, de straf en de herstellvordering zijn nauwkeurig.

4. Gelet op het bovenstaande zijn de hogere beroepen van de Wooninspecteur 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 procedure, de schuld, de straf en de herstellvordering in hoofde van beide beklaagden.



## 5. Beoordeling ten gronde

### 5.1. Blijvende strafbaarheid van de feiten

Het hof stelt vast dat met ingang van 1 januari 2021, dit is na de uitspraak van het bestreden vonnis, de strafbepaling waarop de tenlasteleggingen zijn gebaseerd, namelijk artikel 20 Vlaamse Wooncode, werd gewijzigd bij artikel 15, 1° en 2° van het decreet van 29 maart 2019 tot wijziging van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996, het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode en de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013.

Op 1 januari 2021 trad ook het besluit van de Vlaamse Regering van 17 juli 2020 tot codificatie van de decreten betreffende het Vlaamse Woonbeleid in werking. Hierdoor worden de decreten over het Vlaamse woonbeleid, waaronder de Vlaamse Wooncode, gecodificeerd als “Vlaamse Codex Wonen van 2021”.

Het hof stelt vast dat de ten laste gelegde feiten, ook na deze inwerkingtredingen, strafbaar blijven onder artikel 3.34 Vlaamse Codex Wonen van 2021.

### 5.2. De rechtsgeldigheid van de huiszoeking

1. Beklaagden houden voor dat de huiszoeking van 23 september 2017 in het pand gelegen te \_\_\_\_\_ uitgevoerd door de Wooninspecteur onwettig was om reden dat er voorafgaandelijk geen toestemming door alle bewoners van het pand werd gegeven tot huiszoeking.

Beklaagden houden voor dat uit een voorbereidende fiche van de flexactie (bijlage 2 aan het oorspronkelijk proces-verbaal van 23 september 2017 stuk 1) blijkt dat er 5 personen in het pand zouden wonen.

- \_\_\_\_\_ (afgekort
- \_\_\_\_\_,
- \_\_\_\_\_,
- \_\_\_\_\_,
- \_\_\_\_\_



2. De huiszoeking met toestemming is de huiszoeking waartoe de Wooninspecteur, naar aanleiding van vooraf verzamelde aanwijzingen van het bestaan van een strafbaar feit, het initiatief neemt en waarbij hij de woning betreedt met het akkoord van de bewoners.

Uit het strafdossier blijkt dat de Wooninspecteur een e-mail op 18 juli 2017 ontving van Mevr. van het (afgekort ) met het verzoek of de Wooninspecteur wilde deelnemen aan een bovenlokale flexactie op twee carwashes, waaronder de , met maatschappelijke zetel te en met vestigingseenheid te

Uit de voorbereidende fiche van deze flexactie (zie bijlage 2 aan het aanvankelijk proces-verbaal van 23 september 2017 stuk 1) blijkt dat er volgens de informatie van wijkpolitie en de duurzaamheidsambtenaar van de stad (dhr ) op de uitbatingszetel van de carwash te er geen personen meer ingeschreven waren maar wel op de maatschappelijke zetel van de , gelegen te

Volgens deze voorbereidende fiche betrof dit “een oud huis met ondermaatse infrastructuur”. Bovendien zou deze ééngezinswoning door meerdere personen bewoond zijn.

In tegenstelling tot de eerste rechter is het hof van oordeel dat deze e-mail van 18 juli 2017 en de informatie zoals die blijkt uit de voorbereidende fiche vooraf verzamelde inlichtingen zijn die ernstige aanwijzingen bevatten van het bestaan van een strafbaar feit. De Wooninspecteur verzamelt immers op autonome wijze bewijzen over de wanbedrijven vermeld in de Vlaamse Wooncode. Zijn bevoegdheid hiervoor is bepaald in art. 20 van de Vlaamse Wooncode. Hij kan daarbij perfect een onderzoek voeren op basis van een melding zoals ter zake is gebeurd, die voor hem kan gelden als een loutere inlichting. Op basis van deze informatie was de Wooninspecteur dan ook bevoegd om een controle in dit pand uit te voeren.

3. Beklaagden houden voor dat niet alle bewoners van het pand toestemming hebben gegeven om het kwestieuze pand te betreden. In de voorbereidende fiche wordt melding gemaakt dat het pand bewoond werd door 5 personen

Ingevolge kantschrift van 9 oktober 2019 van het Openbaar Ministerie werd de historie van de inschrijvingen op het adres te meegedeeld. Hieruit blijkt dat op het ogenblik van de huiszoeking op 23 september 2017 (bijlage 1 aan proces-verbaal van 17 oktober 2019 stuk 25 strafdossier) volgende personen waren ingeschreven op dit adres:

- sinds 10 december 2013,

PAGE 01-00002306538-0007-0020-01-01-4



- sinds 7 februari 2017 tot en met 16 september 2019,
- sinds 8 maart 2017 tot en met 16 september 2019,
- sinds 29 mei 2017 tot en met 5 oktober 2017,
- sinds 16 juni 2017 tot en met 7 november 2018

Dit stemt overeen met de verklaring van [redacted] aan de Wooninspecteur op 23 september 2017 waarin hij bevestigde dat hij aldaar woonde met 5 personen die op dit adres waren ingeschreven behoudens [redacted].

Wanneer de Wooninspecteur dan op 23 september 2017 ter plaatse kwam, stelde hij vast dat niemand in de woning aanwezig was en begaf hij zich naar de uitbating van de carwash gelegen te [redacted].

Aldaar trof hij drie personen aan [redacted] en [redacted] die allen beweerden woonachtig te zijn op het adres te [redacted].

[redacted] die de Nederlandse taal niet machtig was, gaf schriftelijk in het Engels zijn toestemming tot huiszoeking (zie bijlage 3 aan het oorspronkelijk proces-verbaal van 23 september 2017). [redacted] en [redacted] hebben beiden de Belgische nationaliteit en gaven in het Nederlands schriftelijk de toestemming tot huiszoeking. Er werd maar één enkel formulier weliswaar op naam van [redacted] opgesteld met de vermelding dat hij samenwonende was op het zelfde adres met [redacted]. Dit formulier bevatte de identiteitsgegevens van [redacted] en werd door hen beiden ondertekend. Geen enkele wettelijke bepaling schrijft voor in welke vorm de schriftelijke toestemming moet worden gegeven. Het is dan ook niet vereist dat voor elke bewoner van het pand een apart formulier dient te worden opgesteld.

Het andere document “toestemming betreden lokaal” getekend door [redacted] (zie bijlage 2 aan proces-verbaal van 17 oktober 2019) heeft betrekking op de toestemming die werd gegeven aan het [redacted] om de uitbating te betreden. Op dit document werd het adres niet vermeld maar uit de gegevens van het strafdossier blijkt duidelijk dat dit betrekking heeft op de uitbating van de carwash gelegen te [redacted]. Dit document is alleszins geen toestemming tot huiszoeking van de woning gelegen te [redacted] in het kader van de Vlaamse Wooncode.

De bewering dat niet aangetoond is dat een van die twee handtekeningen op het document “toestemming tot huiszoeking” van de Wooninspectie van [redacted] was, druist in tegen de gegevens in het strafdossier [redacted].





Immers bij vergelijking van de handtekeningen op beide documenten stelt het hof vast dat er een grote gelijkenis is met de handtekening van [redacted] op het document "toestemming betreden lokaal". Bovendien ging [redacted] met de Wooninspecteur mee en verschaftte hij effectief aan de Wooninspecteur de toegang tot de kwestieuze woning waaruit het hof met zekerheid afleidt dat hij eveneens voordien ook schriftelijk toestemming gaf tot de huiszoeking. Bij een herverhoor van [redacted] op 6 november 2019 bevestigde hij overigens dat hij toestemming gaf tot huiszoeking en een formulier ondertekende.

Het is duidelijk vermits het ook een gemeenschappelijke actie was dat [redacted] twee documenten ondertekende waarbij hij toestemming gaf tot huiszoeking, één voor de uitbating van de carwash en de andere voor de woning die hij huurde.

De bewering dat [redacted] de Nederlandse taal niet machtig zou zijn, wordt tegengesproken door de verklaring die hij in het Nederlands aflegde op 23 september 2017 aan de Wooninspecteur waarin hij onder meer bevestigde dat hij al 23 jaar in België woont (zie bijlage 11 aan het oorspronkelijk proces-verbaal (stuk 1). Dat hij in een latere verklaring op 6 november 2019 zich wel heeft laten bijstaan door een tolk [redacted] betekent niet dat hij geen Nederlands kan. Alleszins blijkt uit deze verklaring dat hij heel goed begreep wat er die dag op 23 september 2017 gebeurde.

Hieruit blijkt dat deze drie bewoners [redacted] en [redacted] van het pand voorafgaandelijk op vrije wijze en met kennis van zaken schriftelijk hun toestemming gaven tot huiszoeking.

Wanneer een bewoner evenwel toestemming heeft gegeven zonder enig voorbehoud tot huiszoeking in zijn kamer, geeft hij tevens toestemming tot huiszoeking van de gemeenschappelijke delen van de woning (inclusief keuken, hal, ...) behoudens wanneer uit de concrete omstandigheden van de zaak het tegenovergestelde kan worden afgeleid hetgeen hier niet het geval is.

[redacted] die het pand huurde zoals blijkt uit de huurovereenkomst van 23 november 2013 (zie bijlage aan stuk 4), ging mee met de Wooninspecteur naar het kwestieuze pand en deelde mee dat hij de kamer 1/3 bewoonde, [redacted] de kamer op het gelijkvloers op 0/1 en [redacted] de kamer 1/1 (wiens naam op de deur van die kamer was bevestigd). Op de kamer 1/2 lag een éénpersoonsmatras en een tweepersoonsmatras. In zijn verklaring op 23 september 2017 aan de Wooninspecteur vermeldde [redacted] wel dat in dit pand ook nog [redacted] alsook [redacted] en [redacted] verbleven. Zoals hierboven vermeld stemt dit overeen met het overzicht van de inschrijvingen van de bewoners op dit adres.



Deze drie laatste bewoners werden echter niet aangetroffen in de carwash noch in de woning zelf en hebben derhalve geen schriftelijke toestemming verleend om hun kamer 1/2 te betreden.

Het hof is het eens met beklaagden dat deze huiszoeking in de kamer 1/2 zonder een schriftelijke voorafgaande toestemming tot huiszoeking op onregelmatige wijze heeft plaatsgevonden.

Tot nietigheid van dit onregelmatig verkregen bewijselement kan overeenkomstig art. 32 V.T. Sv. enkel besloten worden indien.

- de naleving van de betrokken vormvoorwaarden wordt voorgeschreven op straffe van nietigheid. De naleving van de vormvoorwaarde van art. 1bis Huiszoekingswet is niet voorgeschreven op straffe van nietigheid, of
- de begane onregelmatigheid de betrouwbaarheid van het bewijs heeft aangetast, of
- het gebruik van het bewijs in strijd is met het recht op een eerlijk proces.

Het blijkt niet dat de onregelmatigheid de betrouwbaarheid of de juistheid van het bewijs heeft aangetast door de enkele omstandigheid dat de bewoners van die kamer niet voorafgaandelijk toestemming hadden verleend. Immers uit geen enkel gegeven kan worden afgeleid dat de vaststellingen van de Wooninspecteur op 23 september 2017 in de kamer 1/2 onbetrouwbaar of onjuist zouden zijn. De beklaagden spreken deze vaststellingen overigens ook niet tegen. De vaststelling dat op 24 april 2013 de ongeschikt verklaring van het pand werd opgeheven, tast de betrouwbaarheid van de vaststellingen meer dan 4 jaar daarna door de Wooninspecteur niet aan.

Het optreden van de Wooninspecteur die aanvankelijk niet wist wie in welke kamer verbleef waardoor hij vaststellingen deed op alle kamers, kan niet beschouwd worden als een ernstige schending van de beginselen van een eerlijk proces. De Wooninspecteur heeft door dit optreden niet doelbewust of met grote veronachtzaming van de belangen van de beklaagden hun rechten op een eerlijke behandeling van hun zaak geschonden. Bovendien hebben beklaagden de mogelijkheid gehad omtrent de tegen hen aangevoerde materiele vaststellingen tegenspraak te voeren zodat het gebruik van het bewijs dat uit de huiszoeking is voortgekomen, niet in strijd is met het recht van de beklaagden op een eerlijk proces in zijn geheel beschouwd

In tegenstelling tot de eerste rechter is het hof van oordeel dat niet dient te worden besloten tot nietigheid noch uitsluiting van de bewijselementen die voortspruiten uit de huiszoeking op 23 september 2017 in de woning gelegen te



### 5.3. Op strafrechtelijk gebied – met betrekking tot de schuld

1. Na nieuw onderzoek ter terechtzitting door het hof, en door de stukken van het dossier, is de schuld van de beklaagden aan de feiten onder de enige tenlastelegging wel bewezen bevonden.

De \_\_\_\_\_ is eigenaar van het pand gelegen te \_\_\_\_\_ . Dhr. \_\_\_\_\_ is de afgevaardigde bestuurder van de \_\_\_\_\_ .

Het is echter de vader, beklagde \_\_\_\_\_ , die zich bezig houdt met de verhuur van de onroerende goederen van de vennootschap en is derhalve strafrechtelijk verantwoordelijk (zie eigen verklaring beklagde \_\_\_\_\_ van 7 december 2017 stuk 4 strafdossier ).

2. De inbreuken op de woningkwaliteitsnormen blijken uit de technische vaststellingen van de Wooninspecteur van 23 september 2017. Deze constateerde meerdere ernstige gebreken aan het gebouw zelf alsook aan de kamers afzonderlijk, waaronder gebreken aan de elektrische installatie waardoor een risico op elektrocutie/brand, gebreken aan de gas- of stookolie installatie waardoor risico op ontploffing/brand, vochtproblemen in één kamer, tekortkomingen aan de luchtkwaliteit in de keuken, de badkamer en het toilet alsook ernstige vochtschade.

Volgende strafpunten werden toegekend:

- gebouw: 48 strafpunten,
- kamer 0/1 telde 83 strafpunten, kamer 1/1 telde 88 strafpunten, kamers 1/2 en 1/3 telden elk 112 strafpunten,
- gemeenschappelijke kookruimte, badkamer en toilet: elk 3 strafpunten.

Ook uit het beschikbare fotodossier van de Wooninspecteur blijkt overduidelijk dat de woning niet voldeed aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten van artikel 5 Vlaamse Wooncode.

Sedert de inwerkingtreding van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 op 1 januari 2021 is de omschrijving van het misdrijf gewijzigd. Krachtens artikel 3.1.§1 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 artikel 1.3.§1,7° Vlaamse Codex Wonen van 2021 is een conforme woning een woning die geen enkel gebrek als vermeld in 3.1.§1, derde lid, 2° en 3° vertoont.

┌ PAGE 01-00002306538-0011-0020-01-01-4 ─┐



Bijgevolg is er slechts sprake van het hier bedoeld misdrijf vanaf het ogenblik dat de woning minstens één gebrek van categorieën II of III vertoont. Uit de hoger beschreven bewijselementen alsook uit de geactualiseerde herstelvordering van de Wooninspecteur van 15 maart 2021 blijkt dat aan deze voorwaarde voldaan is, zodat de feiten thans nog steeds strafbaar zijn.

3. Veel vastgestelde gebreken waren structureel, waarvoor beklagden als eigenaar en verhuurder zelf dienden in te staan. Zij moesten tijdens de volledige duur van de verhuring toezien op de kwaliteit van de woning en op de conformiteit ervan aan de woningkwaliteitsnormen.

Uit de structurele aard van enkele gebreken volgt dat deze toestand zich voordeed tijdens de gehele incriminatieperiode van 1 januari 2014 tot en met 8 juni 2018. Ondanks de gebrekkige toestand gedurende de gehele voorziene incriminatieperiode werd de woning verhuurd aan die sinds 1 februari 2014 het pand ook effectief bewoonde .

De stelling van de beklagden dat de huurder, in hoofdzaak verantwoordelijk was voor de gebrekkige toestand van de woning is onjuist gelet op de structurele aard van de meeste gebreken, hetgeen overigens niet relevant is voor de beoordeling van de schuld van de beklagden.

4. Wat het moreel element betreft, is voor het bestaan van het ten laste gelegde misdrijf geen algemeen, noch een bijzonder opzet vereist. Het moreel bestanddeel van onachtzaamheid of een gebrek aan voorzorg of voorzichtigheid is voldoende voor de strafrechtelijke betuigeling. Hier werden de feiten wetens en willens en dus opzettelijk gepleegd. Doordat beklagde gedurende de lange verhuurperiode nooit het pand bezocht zoals hij zelf verklaarde (zie verklaring 7 december 2017 stuk 4 strafdossier), heeft hij ontegensprekelijk doelbewust nagelaten toezicht te houden op de kwaliteit van de woning.

Beklaagde kocht de woning aan en verhuurde deze aan dhr. vanaf november 2013. Niet alleen op dat ogenblik, maar ook tijdens de volledige incriminatieperiode was zij op de hoogte dat de woning niet voldeed aan de elementaire woningkwaliteitsvereisten, minstens behoorde zij dit te zijn. De beklagde had als eigenaar de verplichting om tijdens de volledige huurperiode toe te zien op de kwaliteit van de woning en op de conformiteit ervan aan de wettelijke vereisten, hetgeen een regelmatige controle van de staat van de verhuurde woning veronderstelt.



Het is duidelijk dat de beklagde tekort geschoten is in deze verplichting, en desondanks toch wetens en willens besloot om de woning te (blijven) verhuren en de huurgelden op te strijken.

#### 5.4. Toerekenbaarheid van de misdrijven

De bewezen verklaarde inbreuken zijn in de eerste plaats strafrechtelijk toerekenbaar aan de

De inbreuken hebben een intrinsiek verband met de verwezenlijking van het doel van de rechtspersoon en werden bovendien specifiek voor haar rekening begaan, daar zij op deze wijze bepaalde uitgaven, kosten, investeringen en verliesposten heeft vermeden en zodoende haar financiële positie kon versterken.

maakt niet aannemelijk dat zij interne maatregelen heeft genomen om het wederrechtelijk handelen te controleren en te voorkomen. Het betreft een kleine rechtspersoon met een eenvoudige structuur, zodat er geen groot verschil bestaat tussen de individualiseerbare beslissingen van de natuurlijke personen die namens haar optreden of haar vertegenwoordigen en het corporatief handelen. Het gedrag en beleid van deze natuurlijke persoon is dermate determinerend dat ook in hoofde van de rechtspersoon het intentioneel element van de bewezen verklaarde misdrijven is komen vast te staan.

Daarnaast zijn deze inbreuken ook strafrechtelijk toerekenbaar aan de beklagde

In zijn respectievelijke hoedanigheid als verantwoordelijke voor de verhuur van de onroerende goederen van de was hij binnen de feitelijke gezagsstructuur van de onderneming verantwoordelijk voor het naleven van de reglementering omtrent de Vlaamse Wooncode.

Beiden hebben binnen de onderneming de omstandigheden gecreeerd waarin de inbreuken werden gepleegd en lieten na de nodige maatregelen te treffen waardoor de woning niet voldeed aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten van artikel 5 Vlaamse Wooncode.

Zij zijn hiervoor strafrechtelijk verantwoordelijk, nu de misdrijven zonder hun tussenkomst niet hadden kunnen plaatsvinden.

PAGE 01-00002306538-0013-0020-01-01-4



## 5.5. Op strafrechtelijk gebied – met betrekking tot de straf

### 5.5.1. De toepassing van artikel 5, tweede lid Strafwetboek

In de versie die van toepassing was op het ogenblik van de feiten voorzag het oude artikel 5, tweede lid Strafwetboek, bij een misdrijf dat werd gepleegd door zowel een rechtspersoon als een geïdentificeerde natuurlijke persoon, in een strafuitsluitende verschoningsgrond ten behoeve van degene die de minst zware fout had begaan, weliswaar op voorwaarde dat de natuurlijke persoon het misdrijf niet wetens en willens had gepleegd.

Deze ‘decumulregeling’ werd met inwerkingtreding van 30 juli 2018 opgeheven door de Wet van 11 juli 2018 tot wijziging van het Strafwetboek en de voorafgaande titel van het Wetboek van Strafvordering wat de strafrechtelijke verantwoordelijkheid van rechtspersonen betreft. Aangezien deze opheffing de toestand verzwaart van degene die de lichtste fout heeft begaan omdat er nu wel een cumulatieve veroordeling mogelijk is, mag zij bij toepassing van artikel 2 Strafwetboek niet retroactief worden toegepast. Nu de ten laste gelegde feiten in dit geval dateren van voor 30 juli 2018, kunnen de beklaagden zich in deze zaak nog beroepen op de oude regeling. De feiten situeerden zich immers in de periode van “1 januari 2014 tot en met 8 juni 2018”.

Zoals vermeld is de strafuitsluitende verschoningsgrond evenwel slechts van toepassing voor zover de natuurlijke persoon de fout niet wetens en willens heeft gepleegd. Indien dit laatste wel het geval is, is de zwaarte van de fout niet doorslaggevend en kunnen de rechtspersoon en de natuurlijke persoon wel samen worden veroordeeld.

Hieruit mag niet worden afgeleid dat een cumulatieve veroordeling niet mogelijk zou zijn bij onachtzaamheidsmisdrijven. Om na te gaan of de fout ‘wetens en willens’ werd gepleegd, is de wettelijke kwalificatie (als opzettelijk misdrijf of onachtzaamheidsmisdrijf) niet bepalend, maar wel de vraag of de natuurlijke persoon feitelijk wetens en willens heeft gehandeld. Ook in het geval dat een natuurlijk persoon opzettelijk een misdrijf pleegt dat reeds strafbaar is bij loutere onachtzaamheid, kunnen de natuurlijke persoon en de rechtspersoon samen worden veroordeeld.

Beklaagde liet na de reglementering van de Vlaamse Wooncode na te leven en hij handelde bewust, vrijwillig en zonder dwang toen hij ervoor koos om deze regels niet na te leven. Hij liet wetens en willens na de nodige beslissingen te nemen en maatregelen te treffen om de inbreuken te vermijden.



De geïdentificeerde natuurlijke persoon heeft de bewezen verklaarde fouten wetens en willens gepleegd, zodat hij samen met de verantwoordelijke rechtspersoon kan worden veroordeeld.

### 5.5.2. Met betrekking tot de straftoemeting

Het hof gaat niet in op het verzoek van de beklaagden om hen de gunst van de opschorting te verlenen, hetgeen hen onvoldoende zou wijzen op hun maatschappelijke beperkingen en verplichtingen, en een onvoldoende en ongepaste reactie naar hun zou uitmaken, gelet op de aard en ernst van de feiten.

Bij de straftoemeting wordt rekening gehouden met:

- de rechtspersoonlijkheid van de beklaagde en haar blanco strafregister;
- de persoonlijkheid van de beklaagde en zijn relatief gunstig strafregister;
- de omstandigheden, de aard en de ernst van het bewezen verklaard misdrijf, dat blijkt geeft van een gebrek aan respect voor andermans welzijn, veiligheid en gezondheid en van een zucht naar gemakkelijk geldgewin ten koste van anderen;
- het maatschappelijk nadeel ervan;
- de vaststelling dat de beklaagden de woning inmiddels hebben gerenoveerd en aangepast, waardoor deze voldoet aan de minimale kwaliteitsvereisten;
- de sedert de feiten verstreken tijd zonder dat er sprake is van een overschrijding van de redelijke termijn.

De straf die voorzien is bij toepassing van artikel 3.34 Vlaamse Codex Wonen van 2021 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 al deze omstandigheden legt het hof met toepassing van artikel 41*bis* Strafwetboek aan de beklaagde een geldboete op van 1.500,00 euro, door verhoging met 70 opdecimen gebracht op 12.000,00 euro, welke straf nodig is om de beklaagde ervan te weerhouden in de toekomst nog woningen te verhuren of ter beschikking te stellen die niet aan de wettelijke vereisten voldoen

De beklaagde is vroeger nog niet veroordeeld geweest tot een geldboete van 24.000,00 euro of tot een gelijkwaardige straf die in aanmerking genomen wordt overeenkomstig artikel 99*bis* Strafwetboek

┌ PAGE 01-00002306538-0015-0020-01-01-4 ┐



Voor de thans opgelegde geldboete wordt uitstel van tenuitvoerlegging verleend ten belope van het verder bepaalde gedeelte, om de beklaagde ertoe aan te zetten de wet strikt na te leven. Dit uitstel en de proeftermijn van drie jaar moeten een maximale preventieve werking van het uitgestelde gedeelte van de geldboete waarborgen

Gelet op deze omstandigheden legt het hof aan beklaagde een geldboete op van 500,00 euro, door verhoging met 70 opdecimen gebracht op 4.000,00 euro of een vervangende gevangenisstraf van 60 dagen. De omvang van deze geldboete is aangepast aan de ernst van de feiten en de duur van de vervangende gevangenisstraf is aangepast aan de omvang van de geldboete

Nu de beklaagde vroeger nog niet veroordeeld is geweest tot een criminele straf of tot een hoofdgevangenisstraf van meer dan twaalf maanden, wordt de bestraffing met uitstel verleend, ten belope van het verder bepaald gedeelte, om hem in de toekomst verder te ontraden zich aan dergelijke feiten schuldig te maken en hem ertoe aan te zetten de reglementering van de Vlaamse Codex Wonen te respecteren. Dit uitstel en de proeftermijn van drie jaar moeten een maximale preventieve werking van het uitgestelde gedeelte van de geldboete waarborgen.

Het Openbaar Ministerie vorderde schriftelijk op 17 februari 2020 de verbeurdverklaring op grond van de artikelen 42, 3° en 43bis Strafwetboek van de wederrechtelijk door de beklaagden genoten vermogensvoordelen uit het bewezen verklaard misdrijf, begroot op de geinde huurgelden ten bedrage van 55 maanden x 500,00 euro = 27.500,00 euro.

Ter zitting voor het hof vorderde het Openbaar Ministerie de verbeuring van de illegale vermogensvoordelen ten aanzien van de beklaagde gezien zij de huurgelden inde.

Beklaagde was eigenaar van de woning, trad op als verhuurder ervan en inde de huurgelden. Het is maatschappelijk onaanvaardbaar dat zij in het bezit zou blijven van de illegale opbrengsten van het door haar gepleegd misdrijf, die in casu gelijk te stellen zijn aan de door haar ontvangen huurgelden. Deze vermogensvoordelen konden niet worden gevonden in het vermogen van deze beklaagde, zodat de verbeurdverklaring betrekking heeft op de geldwaarde die ermee overeenstemt. Aangezien de beklaagde aantoonde dat zij inmiddels zware investeringen heeft gedaan en ernstige inspanningen heeft geleverd om de gebrekkige woning te herstellen en dus te beletten dat het misdrijf zou worden voortgezet is het hof van oordeel om geen onredelijk zware straf op te leggen, en bepaalt het hof het equivalent bedrag voor de totale vermogensvoordelen daarom naar billijkheid op 10.000,00 euro.





## 5.6. Met betrekking tot de herstellvordering van de Wooninspecteur

De Wooninspecteur gaf ter zitting van 26 mei 2021 aan dat zijn herstellvordering zonder voorwerp is geworden, nu de gevorderde herstelmaatregel volledig werd uitgevoerd hetgeen ook werd bevestigd door het proces-verbaal van uitvoering van 1 maart 2021.

## 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, 185, 190, 190ter, 191, 194, 195, 199, 200, 202, 203, 203bis, 204, 209bis, 210, 211 en 211bis van het Wetboek van Strafvordering
- 1, 2, 3, 5, 7, 7bis, 38, 40, 41bis, 42, 43bis, 50 en 66 van het Strafwetboek
- 1, 2, 5, 15, 20 §1 en 20ter van het decreet van 15 juli 1997
- 1.1., 1.2., 1 3., 3.1., 3.34. 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, 8, en 18bis 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

## 7. Beslissing

Het hof,

Rechtdoende op tegenspraak en met eenparigheid van stemmen;

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

PAGE 01-00002306538-0017-0020-01-01-4



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

Op strafrechtelijk gebied

Wijzigt het bestreden vonnis;

Verklaart de beklaagden schuldig aan de hen ten laste gelegde feiten zoals hierboven aangepast;

Ten aanzien van beklaagde

Veroordeelt de beklaagde tot een geldboete van 1.500,00 euro, verhoogd met 70 opdecimen en aldus gebracht op 12.000,00 euro;

Gelast gedurende een termijn van drie jaar vanaf heden het uitstel van de tenuitvoerlegging van deze geldboete ten belope van een bedrag van 1.000,00 euro, verhoogd met 70 opdecimen en aldus gebracht op 8.000,00 euro, zodat een gedeelte van 500,00 euro, verhoogd met 70 opdecimen en aldus gebracht op 4.000,00 euro, effectief blijft;

Beveelt de verbeurdverklaring lastens de beklaagde van de wederrechtelijk door haar verkregen vermogensvoordelen ten bedrage van 10.000,00 euro;

Ten aanzien van beklaagde

Veroordeelt beklaagde tot een geldboete van 500,00 euro, verhoogd met 70 opdecimen en aldus gebracht op 4.000,00 euro of een vervangende gevangenisstraf van 60 dagen;

Gelast gedurende een termijn van drie jaar vanaf heden het uitstel van de tenuitvoerlegging van deze geldboete ten belope van een bedrag van 350,00 euro, verhoogd met 70 opdecimen en aldus gebracht op 2.800,00 euro, zodat een gedeelte van 150,00 euro, verhoogd met 70 opdecimen en aldus gebracht op 1.200,00 euro, effectief blijft;

Ten aanzien van beide beklaagden

Veroordeelt beklagder en ieder tot betaling van

PAGE 01-00002306538-0018-0020-01-01-4



- een bijdrage van 20,00 euro aan het begrotingsfonds voor juridische tweedelijsbijstand;
- een bijdrage tot de financiering van het bijzonder fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan occasionele redders van 25,00 euro, na verhoging met 70 opdecimen gebracht op 200,00 euro;
- van een vaste vergoeding voor beheerskosten in strafzaken ten bedrage van 50,45 euro;

Met betrekking tot de herstellvordering

Stelt vast dat de herstellvordering zonder voorwerp is;

De kosten

Veroordeelt de beklagden hoofdelijk tot de kosten van de strafvordering en de herstellvordering in beide aanleggen, deze voorgeschoten door de openbare partij en in totaal begroot op 389,33 euro.



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

Kamervoorzitter

Raadsheer

Raadsheer

en in openbare terechtzitting van **15 september 2021**

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

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

met bijstand van griffier \_\_\_\_\_

