



Kopie  
Afgeleverd aan: mr  
Vrij van griffierecht - art. 280,2° W.Reg

Arrestnummer <b>C / 1029 / 2021</b>
Repertoriumnummer <b>2021 / 303</b>
Datum van uitspraak <b>15 september 2021</b>
Rolnummer <b>2021/CO/108</b>
Notitienummer parket-generaal

Mededeelbaar aan de ontvanger

OS

## Hof van beroep Antwerpen

### Arrest

C4 kamer  
correctionele zaken

Aangeboden op
Niet te registreren

COVER 01-0000293962-0001-0014-01-01-1



**Het OPENBAAR MINISTERIE**

en

**DE WOONINSPECTEUR VAN HET VLAAMS GEWEST**

met maatschappelijke zetel te 1000 BRUSSEL, Hagelaan 88 bus 22

eiser tot herstel

vertegenwoordigd mr. \_\_\_\_\_, advocaat bij de balie provincie

tegen

1621

Rijksregisternummer

geboren te \_\_\_\_\_ ) op

wonende te

van Belgische nationaliteit

beklaagde

vertegenwoordigd door mr \_\_\_\_\_, advocaat bij de balie provincie

### 1. Ten laste gelegde feiten

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

Te

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, 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,

PAGE 01-00002293962-0002-0014-01-01-4



namelijk hierna vermelde woongelegenheden in het onroerend goed gelegen te  
, gekadastreerd als , met een  
oppervlakte van eigendom van ) en  
( , bij akte verleden op 6 februari 1986;

- I. Van 8 januari 2018 tot 8 januari 2019  
de woning 0/1 gelegen op de gelijkvloerse verdieping aan
- II. Van 8 januari 2018 tot 8 januari 2019  
de woning 1/1 gelegen op de eerste verdieping aan en
- III. Van 8 januari 2018 tot 8 januari 2019  
de woning 2/1 gelegen op de tweede verdieping voor aan en
- IV. Van 8 januari 2018 tot 8 januari 2019  
de woning 2/2 gelegen op de tweede verdieping achter aan en 2  
personen,
- V. Van 8 januari 2018 tot 8 januari 2019  
de woning 3/1 gelegen op de derde verdieping aan en

De verdachte tevens gedagvaard teneinde zich overeenkomstig art 42, 3° en/of 43 bis van het Strafwetboek, te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van de vermogensvoordelen voortvloeiende uit de tenlastelegging, conform de schriftelijke vorderingen van het OM neergelegd in het strafdossier  
(art. 2 § 1, 31°, en 20 § 1 lid 1 Decreet 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode)

Overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid

d.d. 13 januari 2020

Ref..

Bedrag: 230,00 euro

Adviseur (get )

PAGE 01-00002293962-0003-0014-01-01-4



Overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid

d d 25 maart 2020

Ref.:

Bedrag: 230,00 euro

Adviseur (get )

## 2. Bestreden beslissing

### 2.1.

Bij het vonnis, op tegenspraak gewezen op 7 december 2020 door de rechtbank van eerste aanleg Antwerpen, afdeling Antwerpen, kamer AC1, werd als volgt beslist.

Verleent akte aan De Wooninspecteur voor het Vlaams Gewest van haar vrijwillige tussenkomst

Op strafgebied

Ten aanzien van

Veroordeelt voor de tenlasteleggingen I, II, III, IV en V, vermengd:

tot een geldboete van 40.000,00 EUR, zijnde 5000,00 EUR verhoogd met 70 opdecimen.

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

Verleent uitstel van tenuitvoerlegging wat betreft de geldboete voor een termijn van 3 jaar, doch slechts voor een gedeelte van 30 000,00 EUR, zijnde 3750,00 EUR verhoogd met 70 opdecimen

Verklaart verbeurd overeenkomstig artikel 42, 3° en 43bis Sw de vermogensvoordelen voor een bedrag van 10 200,00 euro.

Veroordeelt tot betaling van

PAGE 01-00002293962-0004-0014-01-01-4



- 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 20,00 EUR aan het Begrotingsfonds voor juridische tweedelijnsbijstand
- een vaste vergoeding voor beheerskosten in strafzaken Deze vergoeding bedraagt 50,00 EUR
- de kosten van de strafvordering tot op heden begroot op 281,88 EUR

Legt de overige kosten begroot op 282,13 euro te laste van de Belgische Staat

### Herstelvordering

Stelt vast dat de herstelvordering zonder voorwerp is.

### 2.2.

Er werd hoger beroep ingesteld tegen voormeld vonnis van 7 december 2020 op de griffie van de rechtbank van eerste aanleg Antwerpen, afdeling Antwerpen:

- op 17 december 2020 door de beklaagde tegen alle beschikkingen,
- op 18 december 2020 door het OPENBAAR MINISTERIE tegen alle beschikkingen.

### 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 17 december 2020 door de beklaagde ;
- op 18 december 2020 door het OPENBAAR MINISTERIE.



### **3. Rechtspleging voor het hof**

De zaak werd behandeld op de openbare zitting van 2 juni 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 zijn raadsman, voornoemd.

De ter zitting neergelegde nota van het Openbaar Ministerie werd 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 schuld voor de feiten sub I, II, III, IV en V en de straf met inbegrip van de verbeurdverklaring zijn nauwkeurig

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

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



#### **4.2. Omvang van de hogere beroepen**

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

Gelet op de overwegingen onder rubriek 4.1 van dit arrest strekt de rechtsmacht van het hof zich daarom uit tot de beoordeling van de beschikkingen op strafrechtelijk gebied van het bestreden vonnis die betrekking hebben op de schuld aan de feiten I, II, III, IV en V en de straf met inbegrip van de verbeurdverklaring

#### **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. 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 beklaagde aan de feiten I, II, III, IV en V bewezen gebleven



Hiervoor wordt verwezen naar de oordeelkundige redengeving van de eerste rechter op p. 8 onder punt 9 van het bestreden vonnis, welke door beklagde in hoger beroep niet weerlegd wordt en door het hof wordt beaamd en overgenomen

De beklagde die in het grievenformulier verwijst naar de conclusie zoals neergelegd voor de eerste rechter, voert in hoger beroep geen nieuwe middelen aan die de overwegingen van de eerste rechter zouden kunnen ontkrachten.

2. Beklaagde was in de voorziene incriminatieperiode eigenaar van het pand gelegen te

De inbreuken op de woningkwaliteitsnormen blijken uit de technische vaststellingen van de wooninspecteur van 8 januari 2019 Deze constateerde meerdere ernstige gebreken aan het gebouw zelf alsook aan de woningen afzonderlijk Het hof verwijst naar de gedetailleerde beschrijving van de gebreken door de eerste rechter die het hof herhaalt en overneemt (randnummers 3 tot en met 5 van het bestreden vonnis)

Ook uit het beschikbare fotodossier van de wooninspecteur blijkt overduidelijk dat de woningen niet voldeden aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten van artikel 5 Vlaamse Wooncode De materialiteit van de feiten werd overigens niet betwist.

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 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 het proces-verbaal van inlichtingen van 2 april 2021 van de wooninspecteur blijkt dat aan deze voorwaarde voldaan is, zodat de feiten thans nog steeds strafbaar zijn.

3. Veel vastgestelde gebreken waren structureel, waarvoor beklagde als eigenaar en verhuurder zelf diende in te staan Hij moest 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 8 januari 2018 tot 8 januari 2019. Ondanks de gebrekkige toestand gedurende de gehele voorziene incriminatieperiode werden de woningen verhuurd.

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 beteugeling. Hier werden de feiten wetens en willens en dus opzettelijk gepleegd om redenen die de eerste rechter onder randnummer 9 van het bestreden vonnis uitgebreid toelichtte en die het hof herhaalt en overneemt.

Het feit dat de bewoners zelf niet hebben geklaagd is niet relevant voor de schuldbeoordeling.

### 5.3. Met betrekking tot de straftoemeting

De eerste rechter heeft terecht vastgesteld dat de feiten I, II, III, IV en V de opeenvolgende en voortgezette uitvoering zijn van een zelfde misdadig opzet, zodat er slechts één straf dient te worden uitgesproken, nl. de zwaarste.

Bij de straftoemeting wordt rekening gehouden met:

- de persoonlijkheid van de beklaagde en zijn relatief gunstig strafregister,
- de omstandigheden, de aard en de ernst van het bewezen verklaarde 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 beklaagde het pand verkocht en dat de woning inmiddels werd gerenoveerd door de nieuwe eigenaars waardoor deze voldoet aan de minimale kwaliteitsvereisten.

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.



Gelet op deze omstandigheden legt het hof aan beklaagde een geldboete op van 1 000,00 euro, door verhoging met 70 opdecimen gebracht op 8 000,00 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 deels 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.

Het Openbaar Ministerie vorderde schriftelijk, op grond van de artikelen 42, 3° en 43bis Strafwetboek, de verbeurdverklaring van de wederrechtelijk door de beklaagde genoten vermogensvoordelen uit het bewezen verklaard misdrijf, begroot op de geïnde huurgelden ten bedrage van 20.400,00 euro.

Beklaagde was eigenaar van de woning, trad op als verhuurder ervan en inde de huurgelden. Het is maatschappelijk onaanvaardbaar dat hij in het bezit zou blijven van de illegale opbrengsten van het door zijn gepleegd misdrijf, die in casu gelijk te stellen zijn aan de door hem 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 het pand inmiddels voldoet aan de elementaire veiligheid- en kwaliteitsnormen conform art. 3.1 Vlaamse Codex Wonen van 2021 en beklaagde aldus belette dat het misdrijf zou worden voortgezet, bepaalt het hof, om geen onredelijk zware straf op te leggen, het equivalent bedrag voor de totale vermogensvoordelen daarom naar billijkheid op 10 000,00 euro.

#### **5.4. Met betrekking tot de herstellvordering van de wooninspecteur**

De wooninspecteur gaf ter zitting van 2 juni 2021 aan dat zijn herstellvordering zonder voorwerp is geworden nu de gevorderde herstelmaatregel volledig werd uitgevoerd.

#### **5.5. Kosten**

Terecht werd beklaagde door de eerste rechter veroordeeld tot betaling van

PAGE 01-00002293962-0010-0014-01-01-4



- 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,
- een vaste vergoeding voor beheerskosten in strafzaken die thans na indexatie begroot wordt op 50,45 euro.

## 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
- 162, 185, 190, 190ter, 194, 195, 199, 200, 202, 203, 203bis, 204, 210 en 211 van het Wetboek van Strafvordering
- 1, 2, 3, 7, 38, 40, 42, 43bis, 65 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 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

## 7. Beslissing

Het hof,

Rechtdoende op tegenspraak;

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

PAGE 01-00002293962-0011-0014-01-01-4



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

Op strafrechtelijk gebied

Bevestigt het bestreden vonnis wat betreft de schuldigverklaring aan de feiten I, II, III, IV en V;

Wijzigt het bestreden vonnis wat betreft de strafmaat,

Veroordeelt de beklaagde voor de vermengde feiten I, II, III, IV en V tot een geldboete van 1.000,00 euro, verhoogd met 70 opdecimen en aldus gebracht op 8 000,00 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 500,00 euro, verhoogd met 70 opdecimen en aldus gebracht op 4.000,00 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 verkregen vermogensvoordelen ten bedrage van 10 000,00 euro;

Veroordeelt beklaagde tot betaling van

- een bijdrage van 20,00 euro aan het begrotingsfonds voor juridische tweedelijnsbijstand,
- 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

Laat de kosten van de herdaging in eerste aanleg, de kosten van het hoger beroep van het Openbaar Ministerie en de kosten van de dagvaarding van de eiser tot herstel in hoger beroep ten laste van de Staat;

Veroordeelt de beklaagde tot de overige 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

┌ PAGE 01-00002293962-0014-0014-01-01-4 ─┐

