



Arrestnummer
C / 194 / 2026
Repertoriumnummer
2026 / 344
Datum van uitspraak
18 februari 2026
Rolnummer
Notitienummer parket-generaal
2025/PGA/677 2025/VJ11/323



Mededeelbaar aan de
ontvanger

Hof van beroep Antwerpen

Arrest

C4 kamer
correctionele zaken

Aangeboden op
Niet te registreren

Het OPENBAAR MINISTERIE

en

DE WOONINSPECTEUR VAN HET VLAAMS GEWEST

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

eiser tot herstel

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

tegen

1.
rijksregisternummer
geboren
wonende te
van Britse nationaliteit

beklaagde

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

2.
rijksregisternummer
geboren
zonder gekende woon- of verblijfplaats in het Rijk (volgens het rijksregister is de betreffende
persoon geradiëerd - de persoon is ambtshalve geschrapt sinds 23 december 1993)
van Poolse nationaliteit

beklaagde

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;

door de misdaad of het wanbedrijf te hebben uitgevoerd of aan de uitvoering rechtstreeks te hebben meegewerkt;

door enige daad tot de uitvoering zodanige hulp te hebben verleend dat de misdaad of het wanbedrijf zonder zijn bijstand niet had kunnen worden gepleegd;

door giften, beloften, bedreigingen, misbruik van gezag of van macht, misdadige kuiperijen of arglistigheden, de misdaad of het wanbedrijf rechtstreeks te hebben uitgelokt;

of, door het plegen van de feiten rechtstreeks te hebben uitgelokt door woorden in openbare bijeenkomsten of plaatsen gesproken dan wel door enigerlei geschrift, drukwerk, prent of zinnebeeld aangeplakt, rondgedeeld of verkocht, te koop geboden of openlijk tentoongesteld;

in het pand gelegen te

kadastraal gekend als:

eigendom van

elk voor de helft in volle eigendom

ingevolge akte dd. 12/12/1973 bij notaris _____ te _____

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)

Namelijk:

1 te in de periode van 1 januari 2022 tot en met 11 januari 2023
 door ten nadele van , geborer

woning

2 op
 door , ten nadele van , geboren
 ten nadele van , geboren

kamer

3 in de periode van 1 maart 2022 tot en met 14 juli 2022
 door ten nadele van
 ten nadele van , geboren

kamer

4 op 14 juli 2022
 door , ten nadele van , geborer

kamer

5 in de periode van 1 maart 2022 tot en met 11 januari 2023
 door , ten nadele var geboren

kamer

6 op 14 juli 2022
 door ten nadele van

kamer

7 in de periode van 1 maart 2022 tot en met 14 juli 2022
 door , ten nadele var , geboren
 , ten nadele van , geboren ,
 ten nadele van , geboren ,
 kamer

8 in de periode van 1 maart 2022 tot en met 14 juli 2022

door _____, ten nadele van _____, geboren _____,

_____ ,
kamer _____

9 in de periode van 1 november 2022 tot en met 11 januari 2023

door _____, ten nadele van _____, geboren _____,

_____, ten nadele van _____, geboren _____,

_____,
kamer _____

10 op 11 januari 2023

door _____ ten nadele van _____, geboren _____,

_____, ten nadele van _____ skyi, geboren _____,

_____,
kamer _____

Overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid

d.d. 5 november 2024

Ref.:

Bedrag: 285,00 euro

.)

2. Bestreden beslissing

2.1.

Bij het vonnis, op tegenspraak gewezen op 6 januari 2025 door de rechtbank van eerste aanleg Antwerpen, afdeling Antwerpen, kamer AC1, werd als volgt beslist:

Op strafgebied

Ten aanzien van _____, eerste beklaagde

Veroordeelt _____ voor de vermengde feiten van de tenlasteleggingen 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 en 10:

tot een geldboete van 14.000,00 EUR, zijnde 1.750,00 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 6.000,00 EUR, zijnde 750,00 EUR verhoogd met 70 opdecimen.

Verklaart verbeurd overeenkomstig artikel 42, 3° en 43bis Sw. de vermogensvoordelen voor een bedrag van 9.000,00 EUR.

Veroordeelt tot betaling van:

- een bijdrage van 1 maal 200,00 EUR, zijnde de som van 1 maal 25,00 EUR verhoogd met 70 opdecimen, ter financiering van het Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en de occasionele redders
- een bijdrage van 24,00 EUR aan het Begrotingsfonds voor juridische tweedelijsbijstand
- een vaste vergoeding voor beheerskosten in strafzaken. Deze vergoeding bedraagt 58,90 EUR
- de kosten van de strafvordering tot op heden begroot op $1/2 \times 34,27 = 17,14$ EUR

Ten aanzien van , tweede beklaagde

Veroordeelt voor de vermengde feiten van de tenlasteleggingen 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 en 10:

tot een geldboete van 4.000,00 EUR, zijnde 500,00 EUR verhoogd met 70 opdecimen.

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

Verklaart verbeurd overeenkomstig artikel 42, 3° en 43bis Sw. de vermogensvoordelen voor een bedrag van 9.000,00 EUR.

Veroordeelt tot betaling van:

- een bijdrage van 1 maal 200,00 EUR, zijnde de som van 1 maal 25,00 EUR verhoogd met 70 opdecimen, ter financiering van het Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en de occasionele redders
- een bijdrage van 24,00 EUR aan het Begrotingsfonds voor juridische tweedelijsbijstand
- een vaste vergoeding voor beheerskosten in strafzaken. Deze vergoeding bedraagt 58,90 EUR
- de kosten van de strafvordering tot op heden begroot op $1/2 \times 34,27 = 17,14$ EUR

Herstel

Verklaart de vordering van de wooninspecteur van het Vlaams Gewest ontvankelijk en gegrond in de volgende mate:

Veroordeelt beklaagden :

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

Bepaalt de termijn voor uitvoering op 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;

Wijst de vordering om de veroordeling tot de herstelmaatregel uitvoerbaar bij voorraad te verklaren, af;

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

Machtigt de wooninspecteur van het Vlaamse Gewest de eventuele kosten vermeld in artikel 3.33 van de Codex Wonen te verhalen op beklaagde.

Op burgerlijk gebied

Houdt de overige burgerlijke belangen ambtshalve aan.

2.2.

Er werd hoger beroep ingesteld tegen voormeld vonnis van 6 januari 2025 op de griffie van de rechtbank van eerste aanleg Antwerpen, afdeling Antwerpen:

- op 30 januari 2025 door de raadsman van de beklaagde _____ tegen alle beschikkingen op strafrechtelijk gebied,
- op 30 januari 2025 door de raadsman van de beklaagde _____ tegen alle beschikkingen op strafrechtelijk gebied,
- op 3 februari 2025 door het OPENBAAR MINISTERIE ten aanzien van de beklaagden _____ 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 30 januari 2025 door de raadsman van de beklaagde _____ ,
- op 30 januari 2025 door de raadsman van de beklaagde _____
- op 3 februari 2025 door het OPENBAAR MINISTERIE ten aanzien van de beklaagden _____

3. Rechtspleging voor het hof

De zaak werd behandeld op de openbare zitting van 21 januari 2026.

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 beklaagden in hun middelen van verdediging, ontwikkeld door hun raadsman, voornoemd.

De neergelegde conclusies en stukken werden in het beraad betrokken.

Niettegenstaande een conclusiekalender werd bepaald ingevolge de gevraagde toepassing van artikel 152 Wetboek van Strafvordering op de inleidingszitting, legden de beklaagden hun conclusie neer buiten de hen toegekende termijn.

De conclusie van de beklaagden werd wel meegedeeld aan de overige betrokken partijen.

Het hof stelt vast dat deze laattijdige neerlegging geen dilatoire doeleinden nastreefde of de rechten van andere partijen of het verloop van de rechtspleging schond, en alle betrokken partijen ter terechtzitting van het hof instemden met het behoud van de laattijdig neergelegde conclusie in de debatten.

Het hof weert de conclusie van de beklaagden dan ook niet uit de debatten.

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 beklaagden 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 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 aan de feiten van tenlasteleggingen 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 en 10 (gebrek aan moreel bestanddeel), de straf (inclusief de verbeurdverklaring van de illegale vermogensvoordelen) en de herstellvordering zijn nauwkeurig.

3. Het verzoekschrift van 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 aan de feiten van tenlasteleggingen 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 en 10 (gebrek aan moreel bestanddeel), de straf (inclusief de verbeurdverklaring van de illegale vermogensvoordelen) en de herstellvordering zijn nauwkeurig

4. Het verzoekschrift van het Openbaar Ministerie zoals bedoeld in artikel 204 Wetboek van Strafvordering met betrekking tot beide voormelde beklaagden werd tijdig ingediend ter griffie van de rechtbank die het bestreden vonnis heeft gewezen en de daarin bepaalde grieven met betrekking tot de straf, met inbegrip van de verbeurdverklaring, en de herstellvordering zijn nauwkeurig.

5. Gelet op het bovenstaande zijn de hogere beroepen van de beklaagden 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 alle tenlasteleggingen in hoofde van de beide beklaagden (gebrek aan moreel element) en desgevallend de straf, hierin begrepen de verbeurdverklaring van de illegale vermogensvoordelen alsook deze die betrekking hebben op de herstellvordering.

5. Beoordeling ten gronde

5.1. Op strafrechtelijk gebied – met betrekking tot de schuld

1. Onder tenlasteleggingen 1 tot en met 10 worden beklaagder
ervan verdacht inbreuken te hebben gepleegd op de Vlaamse Codex Wonen van 2021
door een wooneenheid en meerdere kamers verhuurd te hebben dewelke niet voldeden aan
de minimale kwaliteitsvereisten in het onroerend goed gelegen te

2. Dit onroerend goed werd te dien einde zonder stedenbouwkundige vergunning opgedeeld
in een wooneenheid en zes kamers.

3. Er werd in hoofdzaak verhuurd aan Oekraïense vluchtelingen.

4. Beklaagden _____ zijn beiden voor de helft eigenaar van het pand
en beklaagde _____ was ook de verhuurder van de wooneenheid en kamers vervat in
de tenlasteleggingen.

5. Beklaagden betwisten net al in eerste aanleg de materialiteit van de vaststellingen niet,
maar wel het moreel element.

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

Hiervoor wordt verwezen naar de oordeelkundige redengeving van de eerste rechter op de
bladzijden 4 tot en met 7 van het bestreden vonnis, welke door de beklaagden in hoger
beroep niet weerlegd wordt en door het hof wordt beaamd en overgenomen, en aangevuld
als volgt gelet op de neergelegde conclusie.

7. Met betrekking tot beklaagde _____ .

Ook het hof acht het volstrekt ongeloofwaardig dat beklaagde niet op de hoogte zou
geweest zijn van de (wederrechtelijke) opdeling van het pand en dat dit door haar huurster
zou gebeurd zijn, dewelke op haar beurt verder verhuurde aan landgenoten om
humanitaire redenen.

Het hof verwijst hiervoor net als de eerste rechter naar de huurovereenkomst zelf tussen beklagde _____ waaruit blijkt dat deze niet alleen betrekking had op het gezin van _____ maar ook op andere huurders, naar de verklaring van _____, waaraan het hof wel geloof hecht, naar de verklaring van een huurder die de huur hetzij aan _____ betaalde, hetzij rechtstreeks aan de beklagde zelf, en de verklaring van een andere huurder die op de hoogte was dat _____ de huurgelden voor rekening van de beklagde inde.

_____ verklaarde dat de beklagde regelmatig in het pand kwam, de beklagde over de huurovereenkomsten besliste, en de beklagde de huurprijs bepaalde en deze zelfs verhoogde toen de bewoners recht hadden op een uitkering. Zelf stond ze enkel in voor het overhandigen van de huurgelden, zonder enig voordeel.

De beklagde is evenmin geloofwaardig waar ze stelt dat ze in haar gesloten leefwereld niet zou geweten hebben dat ze door haar handelingen de strafwet overtrad.

De eerste vaststellingen in dit dossier gebeurden op 14 juli 2022 door de wooninspectie, samen met de lokale recherche en dit nadat de woontoezichthouder van _____ reeds was langs geweest in juni en deze gezien de ernst een controle hadden gevraagd. Zowel aan het gebouw zelf als bij de woonentiteiten werden gebreken vastgesteld dewelke duidelijk structureel van aard waren (getuige hiervan de duidelijke fotovaststellingen). Tevens was er onder meer gevaar voor elektrocutie en een gevaar voor gaslekken (onder meer verduurde gasleidingen in de keuken) alsook gevaar voor CO-intoxicatie. De stadsingenieur werd onmiddellijk ter plaatse geroepen wegens de vastgestelde gevaarlijke toestand. Deze riep beklagde _____ ter plaatse, dewelke in kennis werd gesteld van de gebreken en werd aangemaand de meest acute zaken onverwijld te laten herstellen door een loodgieter.

Bij de opvolgingscontrole van 11 januari 2023 (ingevolge het beroep van de beklagde tegen de onbewoonbaarverklaring van de woning) werd vastgesteld dat andere Oekraïense vluchtelingen twee kamerwoningen betrokken. Bij de opvolgingscontroles van 12 juli 2023 en 29 november 2023 bleek opnieuw verdere bewoning van de kamerwoningen, daar waar deze nog niet conform waren.

Als eigenaar en huurder mag verwacht worden dat beklagde _____ actief toeziet op de normconformiteit van de door haar verhuurde woongelegenheden/kamers en zich desgevallend hierover bevraagt.

Wat het moreel element betreft, volstaat hoe dan ook onachtzaamheid voor de onder de tenlasteleggingen geviseerde inbreuken.

Gelet op het bovenvermelde, is het in dit geval evenwel duidelijk voor het hof dat de inbreuk wetens en willens, dit is opzettelijk, werd gepleegd zoals hiervoor reeds uiteengezet.

Beklaagde had immers ontegensprekelijk, in haar hoedanigheid van zowel eigenaar als verhuurder, reeds bij de aanvang van de huur met kennis van de gebreken aan de wooneenheden en de woning zelf gelet op de ernstige en structurele aard ervan doch ze verkoos bewust het opstrijken van huurinkomsten boven het investeren in de wettelijke vereiste minimale kwaliteitsvereisten in functie van bewoning.

Dat er na de vaststellingen enkele gebreken werden weggewerkt doet hieraan geen enkele afbreuk.

8. Met betrekking tot

Deze beklaagde is mede-eigenaar van het kwestieus pand en heeft er luidens de verklaring van ongeveer tien jaar voordien zelf gewoond. De helft van de huurgelden werden door beklaagde aan hem overgemaakt. Van hem mag derhalve eveneens verwacht worden dat hij actief nagaat of de wooneenheden dewelke verhuurd werden nog in goede staat waren en voldeden aan de minimale vereisten voor bewoning. Zo hij hiervan geen kennis zou gehad hebben als eigenaar dewelke de helft van de huurgelden ontving, is dit louter en alleen te wijten aan zijn eigen nalatigheid.

Dat deze beklaagde in het buitenland verblijft, doet hieraan geen afbreuk.

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

5.2. Op strafrechtelijk gebied – met betrekking tot de strafmaat

1. De bewezen verklaarde feiten onder tenlasteleggingen 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 en 10 waren voor de beklaagden de opeenvolgende en voortgezette uitvoering van een zelfde misdadig opzet, zodat slechts één straf dient te worden uitgesproken.

2. De bewezen feiten in hoofde van de beklaagden zijn ernstig en geven blijk van een gebrek aan respect voor andermans welzijn, veiligheid en gezondheid en een zucht naar gemakkelijk geldgewin ten koste van anderen. Het hof acht het in het bijzonder laakbaar dat financieel voordeel werd gehaald uit het gegeven dat de Oekraïense (oorlogs)vluchtelingen weinig alternatieven op de woonmarkt hadden en de beklaagden geruime tijd verder bleven verhuren dan wel huurinkomsten bleven opstreken.

3. De straf heeft als doel om uiting te geven aan de maatschappelijke afkeuring ten aanzien van de overtreding van de strafwet, het bevorderen van het herstel van het maatschappelijk evenwicht en van het herstel van de door het misdrijf veroorzaakte schade, het bevorderen van de maatschappelijke rehabilitatie en re-integratie van de dader en het beschermen van de maatschappij (artikel 7, § 2, Strafwetboek).

4. Naast de aard, ernst en omstandigheden van de bewezen feiten en de wettelijke doelstellingen van de straf, houdt het hof bij de straftoemeting verder ook rekening met:

- het strafrechtelijk verleden van beklaagde _____, wiens strafregister melding maakt van twee veroordelingen inzake parentale ontvoering, van onder meer een hoofdgevangenisstraf van 18 maanden en een bijkomende straf van 6 jaar alsook de afwezigheid van strafrechtelijke voorgaanden in hoofde van beklaagde _____
beklaagde _____ komt op basis van zijn strafverleden niet meer in aanmerking voor een gewoon uitstel van tenuitvoerlegging;
- het concrete aandeel van elke beklaagde bij de totstandkoming van de bewezen feiten, hetwelk groter is bij beklaagde _____ dan beklaagde _____
- de persoonlijkheid en de persoonlijke en sociale toestand van de beklaagden, voor zover deze uit het strafdossier, de neergelegde stukken en de behandeling van de zaak ter terechtzitting is gebleken.

Rekening houdend met al het voormelde, is het hof van oordeel dat in hoofde van _____ een effectieve geldboete van 14.000,00 euro, dit is 1.750,00 euro verhoogd met 70 opdecimen, of een vervangende gevangenisstraf van 90 dagen en in hoofde van _____ een effectieve geldboete van 4.000,00 euro, dit is 500,00 euro verhoogd met 70 opdecimen, of een vervangende gevangenisstraf van 90 dagen voorkomt als een wettige, rechtvaardige en proportionele bestraffing.

Deze straffen zijn nodig om aan de beklaagden het ontoelaatbare van hun handelen te doen inzien en moeten hen ertoe aan te zetten zich in de toekomst van zulke gedragingen te onthouden. De duur van de vervangende gevangenisstraf is telkenmale aangepast aan de omvang van de opgelegde geldboete.

Gelet op het beoogd geldgewin in hoofde van de beklaagden, is het passend de beklaagden te raken in hun vermogen door het opleggen van de bovenvermelde geldboete.

Het hof gaat niet in op het ondergeschikt verzoek van beklaagde om haar de gunst van de opschorting te verlenen, noch op het ondergeschikt verzoek van de beklaagden hen een mildere geldboete op te leggen (al dan niet met volledig uitstel) hetgeen hen immers onvoldoende zou wijzen op hun maatschappelijke beperkingen en verplichtingen, en een onvoldoende en ongepaste reactie naar hun persoon zou uitmaken, gelet op de aard, de ernst en de omstandigheden van de bewezen feiten, inzonderheid het beoogde financiële geldgewin.

Beklaagde maakt ook onvoldoende aannemelijk dat een niet-opgeschorte bestraffing haar reclassering of haar sociale re-integratie in buitenproportionele mate in het gedrang zou brengen.

5. 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 18.000,00 euro zijnde 12 maanden de huurprijs van 1.500,00 euro ingevolge het huurcontract afgesloten met

De eerste rechter verklaarde het bedrag van 18.000,00 euro verbeurd, waarvan 9.000,00 euro in hoofde van beklaagde , en 9.000,00 euro in hoofde van beklaagde , nu de helft van de huur door beklaagde werd doorgestort naar beklaagde .

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

De beklaagden verzochten geen verbeurdverklaring uit te spreken, dan wel deze met uitstel op te leggen of te milderen.

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 de beklaagden in het bezit zouden blijven van de illegale opbrengsten van het door hen gepleegd misdrijf. Door deze wijze van handelen bekwamen de beklaagden immers een onrechtmatig voordeel.

Het hof is van oordeel, net als de eerste rechter, dat geen aftrek dient te gebeuren van de kosten die gemaakt werden gemaakt voor de verbeteringswerken aan het pand. Deze werken dienden immers al uitgevoerd te zijn vooraleer het pand te verhuren.

Aangezien de vermogensvoordelen niet konden worden gevonden in het vermogen van de beklaagden dient het hof deze voordelen bij equivalent te ramen.

Nu op basis van het strafdossier niet blijkt dat er huurachterstal was, en er in realiteit vermoedelijk nog meer huurgelden (cash) werden geïnd, maken de genoten huurgelden in de incriminatieperiode, zoals berekend in de schriftelijke vordering van het Openbaar Ministerie, een wederrechtelijk vermogensvoordeel uit, waarvan het hof de verbeurdverklaring bevestigt.

Het opleggen van deze verbeurdverklaring maakt geen onredelijk zware straf uit. Er is geen reden om tot mildering over te gaan gelet op de aard en ernst van de litigieuze feiten en de persoon van de beklaagden, die uit waren op snel geldgewin. Gelet op het bepaalde in artikel 8 van de Wet van 29 juni 1964 betreffende de opschorting, het uitstel en de probatie, is uitstel van tenuitvoerlegging van de straf van verbeurdverklaring niet mogelijk. Daar misdrijven niet mogen lonen, zou het maatschappelijk onverantwoord zijn dat de beklaagden voordeel zouden 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 beklaagden hoe dan ook in gebreke blijven aannemelijk te maken dat de voormelde verbeurdverklaring dermate afbreuk zou doen aan hun financiële toestand dat dit een schending van hun eigendomsrecht zou inhouden.

Het bestreden vonnis wordt op dit punt bevestigd.

6. De beklaagden werden elk door de eerste rechter terecht veroordeeld tot betaling van een bijdrage tot de financiering van het slachtofferfonds. Deze bijdrage moet, ongeacht de datum waarop het bestraft misdrijf werd gepleegd, worden verhoogd met de opdecimen die van kracht zijn op de dag van de veroordeling (vergelijk Cass. 23 juni 2015, Bij artikel 2 van de wet van 19 december 2025, in werking getreden op 1 februari 2026, werden de opdecimen verhoogd van 70 naar 90. Daarom dient deze bijdrage thans op 250,00 euro te worden gebracht in hoofde van elke beklaagde.

Tenslotte werden de beklaagden door de eerste rechter terecht veroordeeld tot betaling van een bijdrage aan het begrotingsfonds voor juridische tweedelijsbijstand en de vaste vergoeding voor de beheerskosten in strafzaken. Deze laatste bijdrage en vergoeding dienen nog geïndexeerd te worden zoals hierna bepaald.

5.3. 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:

- herbestemming van het pand volgens de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, hetzij het pand te slopen, tenzij de sloop verboden zou zijn op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen;
- uitvoeren van alle werken om de conformiteit in de zin van artikel 1.3 §1, 8° Codex Wonen te herstellen en de eventuele overbewoning te beëindigen wat dit pand betreft;

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 de stad Antwerpen om, bij gebreke aan uitvoering door de beklaagden zelf, ambtshalve in de uitvoering van het opgelegde herstel te mogen voorzien;
- machtiging om de kosten van herhuisvesting, bedoeld in de artikelen 3.33 en 3.47 Vlaamse Codex Wonen van 2021 te verhalen op de veroordeelden;
- om het vonnis uitvoerbaar bij voorraad te verklaren.

sloot zich aan bij deze herstellvordering.

De eerste rechter legde de gevraagde herstelmaatregel op, doch wees de uitvoerbaarheid bij voorraad af.

De beklaagden verzetten zich in conclusie tegen het opleggen van de gevraagde herstelmaatregel gezien reeds werken werden uitgevoerd, het pand op heden onbewoond is en herbestemd werd naar een gezinswoning. Zij contacteerden een architect om de woning conform te maken. Zij houden voor dat de herstellvordering zonder voorwerp zou zijn (gezien de herbestemming naar een gezinswoning), dan wel niet in staat gezien de lopende regularisatie.

Uit de meest recente vaststellingen (hercontrole op 12 februari 2025 op verzoek van beklagde na melding van herstel en dus na het bestreden vonnis) in het strafdossier bleek evenwel dat de herstellvordering tot op heden nog niet werd uitgevoerd; het pand werd stedenbouwkundig niet geregulariseerd en de verschillende woongelegenheden voldeden niet aan de minimum woonkwaliteitsnormen. Er was ook geen sprake van een herbestemming naar een ééngezinswoning zoals werd voorgehouden. In feite werd er bij deze hercontrole weinig verschil vastgesteld met de toestand vastgesteld in 2023, na eveneens een melding van herstel door , behalve het feit dat er geen bewoning meer was.

De door de beklaagden in hoger beroep bijgebrachte stukken (mailverkeer met het Omgevingsloket) zijn niet van aard om deze duidelijke vaststellingen tegen te spreken. Ter terechtzitting van het hof bevestigde de Wooninspecteur dat de herstellvordering tot op heden niet volledig werd uitgevoerd.

Het gegeven dat men in de beroepsconclusie voorhoudt dat de wederrechtelijke opdeling al was opgehouden in 2023, wordt volledig tegengesproken door de vaststellingen in 2023 en de meest recente vaststellingen in 2025. Het één en ander werd ook uitgelegd aan beklagde zodat zij hieromtrent zeker niet onwetend kan zijn.

De vaststellingen dat een regularisatie lopende is (waaruit op zich al blijkt dat nog niet voldaan is aan het herstel), dat beklaagde inspanningen deed om te verhelpen aan de vastgestelde gebreken, en dat de woning niet meer bewoond wordt op heden betekenen niet dat er een volledig herstel zou zijn.

De beklaagden kregen reeds afdoende tijd om zich in regel te stellen. De herstellvordering is dus op heden nog actueel en in staat en het besteden vonnis wordt 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 veroordeelden tot op heden niet het bewijs levert dat zij vrijwillig zijn overgegaan tot toereikend herstel, terwijl de technische vaststellingen in verband met de gebrekkige toestand van de woning toch al dateren van 14 juli 2022. Het bedrag van de dwangsom wordt bepaald op 150,00 euro per dag vertraging in de tenuitvoerlegging van de herstelmaatregel. Deze dwangsom zal verbeuren vanaf de eerste dag na het verstrijken van de hoger vermelde hersteltermijn, in zoverre huidig arrest vooraf werd betekend. Dit houdt concreet in dat er geen dwangsomtermijn wordt toegestaan.

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

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

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.

5.4. Met betrekking tot het aanhouden van de burgerlijke belangen

Het hof bevestigt de beslissing van de eerste rechter tot het ambtshalve aanhouden van de burgerlijke belangen overeenkomstig het bepaalde in artikel 4 V.T. Wetboek van Strafvordering.

6. Wettelijke bepalingen

Het hof houdt rekening met volgende wettelijke bepalingen, de artikelen:

- 11, 12, 14, 24, 31 tot 37 en 41 van de wet van 15 juni 1935
- 152, 162, 182, 185, 190, 190ter, 194, 195, 199, 200, 202, 203, 203bis, 204, 209bis, 210, 211 en 211bis van het Wetboek van Strafvordering
- 1, 2, 3, 7, 38, 40, 42, 43bis, 50, 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
- 2 en 6 van de wet van 19 december 2025 betreffende de verhoging van opdecimes en de verzwaring van de geldboete voor inbreuk op het Sociaal Strafwetboek met een verzwarende factor
- 59 en 60 van de programmawet van 25 december 2016
- 58 van het KB van 18 december 1986
- 28 en 29 van de wet van 1 augustus 1985
- 4 §3, 5 en 10 van de wet van 19 maart 2017
- 6 van het KB van 26 april 2017
- 91 van het KB van 28 december 1950
- 1 en 2 van het KB van 28 augustus 2020
- 4 van de wet van 17 april 1878 (Voorafgaande Titel Wetboek van Strafvordering)

7. Beslissing

Het hof,

Rechtdoende op tegenspraak 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:

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

Op strafrechtelijk gebied

Wat betreft beklaagde

Verklaart beklaagde schuldig aan de feiten van de tenlasteleggingen 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 en 10;

Veroordeelt beklaagde voor al deze bewezen feiten samen tot een geldboete van 14.000,00 euro, dit is 1.750,00 euro verhoogd met 70 opdecimen of, bij gebrek aan betaling binnen de in artikel 40 Strafwetboek bepaalde termijn, tot een vervangende gevangenisstraf van negentig dagen;

Verklaart verbeurd overeenkomstig de artikelen 42, 3° en 43bis Strafwetboek de vermogensvoordelen voor een bedrag van 9.000,00 euro bij equivalent;

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

- een bijdrage tot de financiering van het bijzonder fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan occasionele redders, dewelke thans evenwel wordt bepaald op 250,00 euro, dit is 25,00 euro verhoogd met 90 opdecimen;
- een bijdrage aan het begrotingsfonds voor juridische tweedelijsbijstand, dewelke thans na indexering 26,00 euro bedraagt;
- de vaste vergoeding voor beheerskosten in strafzaken, dewelke thans na indexering evenwel 62,37 euro bedraagt;

Wat betreft beklaagde

Verklaart beklaagde schuldig aan de feiten van de tenlasteleggingen 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 en 10;

Veroordeelt beklaagde voor al deze bewezen feiten samen tot een geldboete van 4.000,00 euro, dit is 500,00 euro verhoogd met 70 opdecimen of, bij gebrek aan betaling binnen de in artikel 40 Strafwetboek bepaalde termijn, tot een vervangende gevangenisstraf van negentig dagen;

Verklaart verbeurd overeenkomstig de artikelen 42, 3° en 43bis Strafwetboek de vermogensvoordelen voor een bedrag van 9.000,00 euro bij equivalent;

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

- een bijdrage tot de financiering van het bijzonder fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan occasionele redders, dewelke thans evenwel wordt bepaald op 250,00 euro, dit is 25,00 euro verhoogd met 90 opdecimen;
- een bijdrage aan het begrotingsfonds voor juridische tweedelijnsbijstand, dewelke thans na indexering 26,00 euro bedraagt;
- de vaste vergoeding voor beheerskosten in strafzaken, dewelke thans na indexering evenwel 62,37 euro bedraagt;

Met betrekking tot de herstellvordering

Beveelt de beklaagden:

- om een andere bestemming te geven aan het onroerend goed gelegen te , kadastraal gekend als volgens de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, hetzij de woning te slopen, tenzij de sloop verboden is op grond van de wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen;
- tot het uitvoeren van alle werken om de conformiteit in de zin van artikel 1.3 § 1, 8° Vlaamse Codex Wonen van 2021, te herstellen en de eventuele overbewoning te beëindigen wat dit pand betreft, indien het goed bestemd wordt voor bewoning;

Beveelt dat deze herstelmaatregel integraal dient te worden uitgevoerd binnen een termijn van 10 maanden vanaf het in kracht van gewijsde treden van dit arrest;

Veroordeelt de beklaagden, 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 de stad Antwerpen ambtshalve in de uitvoering ervan kunnen voorzien op kosten van de beklaagden;

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

Zegt dat huidig arrest niet uitvoerbaar is bij voorraad;

Op burgerrechtelijk gebied

Bevestigt de beslissing van de eerste rechter om bij toepassing van artikel 4 Voorafgaande Titel Wetboek van Strafvordering ambtshalve de burgerlijke belangen aan te houden;

De kosten

Veroordeelt de beklaagden hoofdelijk tot de kosten van de strafvordering en de herstellvordering in eerste aanleg en in hoger beroep, deze voorgesloten door de openbare partij en in totaal begroot op 513,05 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 **18 februari 2026**

uitgesproken , Kamervoorzitter

in aanwezigheid van , Eerste Advocaat-generaal

met bijstand van Griffier