



Kopie

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

Arrestnummer C/ 671 / 2022
Repertoriumnummer 2022 / 1804
Datum van uitspraak 18 mei 2022
Rolnummer 2021/CO/900
Notitienummer parket-generaal

Mededeelbaar aan de
ontvanger

*Wooninspectie
verleend verklaring
vermogenswaardeten*

*COU
Dekens*

Hof van beroep Antwerpen

Arrest

C4 kamer
correctionele zaken

Aangeboden op
Niet te registreren

COVER 01-00002713278-0001-0020-01-01-1



Het OPENBAAR MINISTERIE

en

DE WOONINSPECTEUR VAN HET VLAAMS GEWEST

met burelen te 1000 BRUSSEL, Havenlaan 88 bus 22

eiser tot herstel

vertegenwoordigd door mr. _____, advocaat bij de balie provincie

tegen

MUO

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

A.

Bij inbreuk op artikel 433 decies S W , met de bedoeling een abnormaal profijt te realiseren, rechtstreeks of via een tussenpersoon misbruik te hebben gemaakt van de kwetsbare toestand waarin een persoon verkeert ten gevolge van zijn/haar onwettige of precaire administratieve toestand, zijn/haar precaire sociale toestand, zijn/haar leeftijd,



zwangerschap, een ziekte dan wel een lichamelijk of geestelijk gebrek of onvolwaardigheid door een roerend goed, een deel ervan, een onroerend goed, een kamer of een andere in artikel 479 S W bedoelde ruimte, verkocht, verhuurd of ter beschikking te hebben gesteld in omstandigheden die in strijd zijn met de menselijke waardigheid,

met name ten nadele van hierna genoemde personen, verkerende in een precare situatie, de hierna vermelde woongelegenheden verhuurd te hebben in het pand te

I. Van 23 juli 2019 tot 16 januari 2020,

aan _____, woning 0/1 op het gelijkvloers links,

II. Van 23 juli 2019 tot 16 januari 2020,

aan _____, woning 0/2 op het gelijkvloers rechts,

III. Van 23 juli 2019 tot 16 januari 2020,

aan _____, woning 1/1 op de eerste verdieping rechts,

IV. Van 23 juli 2019 tot 16 januari 2020,

aan _____, woning 2/1 op de tweede verdieping rechts;

V. Van 23 juli 2019 tot 16 januari 2020,

aan _____ er _____, woning 2/2 op de tweede verdieping links,

VI. Van 23 juli 2019 tot 16 januari 2020,

aan _____ en _____, woning 3/1 op de derde verdieping rechts;

VII. Van 23 juli 2019 tot 16 januari 2020,

aan _____ en _____, woning 3/2 op de derde verdieping links

Te _____ van 23 juli 2019 tot 16 januari 2020,

B.

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,

namelijk hierna vermelde woongelegenheden in het onroerend goed gelegen te

handelshuis, gekadastreerd als afdeling
met een oppervlakte van
eigendom var (°),
bij akte verleden op 29 mei 2001;

I. Van 23 juli 2019 tot 16 januari 2020,

aan , woning 0/1 op het gelijkvloers links;

II. Van 23 juli 2019 tot 16 januari 2020,

aan , woning 0/2 op het gelijkvloers rechts;

III. Van 23 juli 2019 tot 16 januari 2020,

aan , woning 1/1 op de eerste verdieping rechts,

IV. Van 23 juli 2019 tot 16 januari 2020,

aan en , woning 1/2 op de tweede verdieping links,

V. Van 23 juli 2019 tot 16 januari 2020,

aan , woning 2/1 op de tweede verdieping rechts,

VI. Van 23 juli 2019 tot 16 januari 2020

aan en , woning 2/2 op de tweede verdieping links,

VII. Van 23 juli 2019 tot 16 januari 2020

aan en , woning 3/1 op de derde verdieping rechts,

VIII. Van 23 juli 2019 tot 16 januari 2020

aan en woning 3/2 op de derde verdieping links.



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 tenlasteleggingen A en B en tot de bijzondere verbeurdverklaring bij toepassing van artikel 42, 1° en artikel 433 terdecies van het Strafwetboek van de woongelegenheden in het onroerend goed gelegen te _____, bestemd/gediend hebbend om het misdrijf te plegen, ervan eigenaar zijnde, conform de schriftelijke vorderingen van het OM neergelegd in het strafdossier.

Overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid

1 d.d. 20 oktober 2020

Ref..

Bedrag. 230,00 euro

Teamchef Formaliteiten

(get)

2. Bestreden beslissing

2.1.

Bij het vonnis, op tegenspraak gewezen op 28 juni 2021 door de rechtbank van eerste aanleg Antwerpen, afdeling Antwerpen, kamer AC1, werd als volgt beslist.

Verleent akte aan De Wooninspecteur van het Vlaamse Gewest van haar vrijwillige tussenkomst

Op strafgebied

Ten aanzien van

1

Spreekt

voor de tenlastelegging A vrij

Tenlastelegging B wordt geactualiseerd als volgt

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



B.

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,

*De feiten thans vanaf 1 januari 2021 omschreven en strafbaar gesteld als volgt.
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 hierna vermelde woongelegenheden in het onroerend goed gelegen te

*handelshuis, gekadastraerd als afdeling
met een oppervlakte van
eigendom van (°),
bij akte verleden op 29 mei 2001,*

I. Van 23 juli 2019 tot 16 januari 2020,

aan ; woning 0/1 op het gelijkvloers links;

II. Van 23 juli 2019 tot 16 januari 2020,

aan ; woning 0/2 op het gelijkvloers rechts,

III. Van 23 juli 2019 tot 16 januari 2020,

aan ; woning 1/1 op de eerste verdieping rechts;

IV. Van 23 juli 2019 tot 16 januari 2020,

*aan en ; woning 1/2 op de tweede verdieping
links;*

V. Van 23 juli 2019 tot 16 januari 2020,

aan ; woning 2/1 op de tweede verdieping rechts,



VI. Van 23 juli 2019 tot 16 januari 2020

aan _____ en _____, woning 2/2 op de tweede verdieping links;

VII. Van 23 juli 2019 tot 16 januari 2020

aan _____ en _____, woning 3/1 op de derde verdieping rechts;

VIII. Van 23 juli 2019 tot 16 januari 2020

aan _____ en _____, woning 3/2 op de derde verdieping links.

van 23 juli 2019 tot 16 januari 2020,”

Veroordeelt _____ voor de tenlastelegging B zoals geactualiseerd.

tot een gevangenisstraf van 6 maanden

en tot een geldboete van 20000,00 EUR, zijnde 2500,00 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 22.974,00 EUR met voorbehoud van toewijzing aan een eventuele burgerlijke partij ten belope van het later te bepalen definitief bedrag

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 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 282,52 EUR

PAGE 01-00002713278-0007-0020-01-01-4



herstel

verklaart de vorderingen van De Wooninspecteur van het Vlaams Gewest ontvankelijk en gegrond;

veroordeelt

- tot het geven van een andere bestemming aan het pand aan de _____ te
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;
- tenzij, en enkel indien een geldige vergunning voorhanden is betreffende de
vastgestelde wijzigingen aan het pand aan de _____ te _____ zonder
vergunning 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
beeindigen wat dit pand 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 de Stac _____ 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;

Verklaart de veroordeling tot de herstelmaatregel uitvoerbaar bij voorraad,

Op burgerlijk gebied

Houdt de burgerlijke belangen aan



2.2.

Er werd hoger beroep ingesteld tegen voormeld vonnis van 28 juni 2021 op de griffie van de rechtbank van eerste aanleg Antwerpen, afdeling Antwerpen:

- op 22 juli 2021 door de beklaagde tegen alle beschikkingen zoals omschreven in het grievenformulier,
- op 26 juli 2021 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 22 juli 2021 door de beklaagde
- op 26 juli 2021 door het OPENBAAR MINISTERIE.

3. Rechtspleging voor het hof

De zaak werd behandeld op de openbare zitting van 20 april 2022

Het hof heeft hierbij gehoord:

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

De door de partijen 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 van de beklaagde en 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 het feit onder tenlastelegging B, de straf, het ambtshalve aanhouden van de burgerlijke belangen en de herstellvordering zijn nauwkeurig.

3. Het verzoekschrift van het Openbaar Ministerie ten opzichte 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 vrijspraak van de beklaagde voor het feit onder tenlastelegging A en de straf zijn nauwkeurig

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

4.2. Omvang van de hogere beroepen

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

Gelet op de overwegingen onder rubriek 4.1 van dit arrest strekt de rechtsmacht van het hof zich daarom uit tot de beoordeling van de beschikkingen van het bestreden vonnis die betrekking hebben op de procedure, de schuld van de beklaagde aan de feiten onder tenlasteleggingen A.I tot en met A.VII en B.I tot en met B.VIII, de straf, het ambtshalve aanhouden van de burgerlijke belangen en de herstellvordering



5. Beoordeling

5.1. Rechtzetting materiële vergissing in tenlastelegging A.IV

Op basis van stukken 12, 85 en 245 van het strafdossier stelt het hof vast dat in tenlastelegging A IV de naam van de huurder van de woning 2/1 op de tweede verdieping rechts dient te worden verbeterd in

Dit betreft de rechtzetting van een materiele vergissing die uit de vermelde dossierstukken blijkt, waardoor het feit dat voorwerp is van de vervolging niet wordt gewijzigd

Deze rechtzetting werd ter zitting van 20 april 2022 door het Openbaar Ministerie in het debat gebracht en de partijen konden hierover standpunt innemen

5.2. Omschrijving van de feiten onder tenlasteleggingen B.I tot en met B.VIII

Het hof stelt vast dat met ingang van 1 januari 2021 de strafbepaling waarop tenlasteleggingen B.I tot en met B.VII is 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 Vlaams Woonbeleid in werking. Hierdoor worden de decreten over het Vlaamse woonbeleid, waaronder de Vlaamse Wooncode, gecodificeerd als "Vlaamse Codex Wonen van 2021".

Samen met de eerste rechter stelt het hof vast dat de ten laste gelegde feiten sub B.I tot en met B.VIII, ook na deze inwerkingtredingen, principieel strafbaar blijven onder artikel 3.34 Vlaamse Codex Wonen van 2021.



5.3. Op strafrechtelijk gebied: met betrekking tot de schuld

5.3.1. Tenlasteleggingen A.I tot en met A.VII – huisjesmelkerij

Na nieuw onderzoek ter terechtzitting door het hof, en door de stukken van het dossier, is de schuld van de beklaagde aan de feiten onder deze tenlasteleggingen niet bewezen gebleven

Hiervoor verwijst het hof naar de oordeelkundige redengeving van de eerste rechter op blz. 5 van het bestreden vonnis (onder de letter e), die door het Openbaar Ministerie in hoger beroep niet wordt weerlegd en die door het hof wordt beaamd, overgenomen en aangevuld met de hierna volgende eigen redenen.

De enkele vaststelling dat (nagenoeg) alle huurders in een kwetsbare toestand verkeerden ten gevolge van één van de omstandigheden zoals omschreven in artikel 433*decies* Strafwetboek (hier voornamelijk hun precaire sociale toestand, hun leeftijd of hun ziekte dan wel lichamelijk of geestelijk gebrek), is niet genoeg voor een schuldigverklaring. Het staat onvoldoende vast dat de beklaagde misbruik van deze kwetsbare toestand heeft gemaakt met de bedoeling om een abnormaal profijt te realiseren

Het hof houdt daarbij rekening met de vaststelling dat de beklaagde zich met goedkopere huurwoningen richtte naar een segment van de private huurmarkt waarin zich nu eenmaal verhoudingsgewijs meer kwetsbare personen bevonden, waaruit op zichzelf geen misbruik mag worden afgeleid

De meeste huurders beschikten over een vervangingsinkomen dat hen in staat stelde tot betaling van de huurgelden, die op het eerste zicht marktconform lijken te zijn

5.3.2. Tenlasteleggingen B.I tot en met B.VIII – krotverhuring

Na nieuw onderzoek ter terechtzitting door het hof, en door de stukken van het dossier, is de schuld van de beklaagde aan de feiten onder deze tenlasteleggingen bewezen gebleven.

Hiervoor verwijst het hof naar de oordeelkundige redengeving van de eerste rechter op blz. 5 van het bestreden vonnis (onder de letters a tot en met d), die door de beklaagde in hoger beroep niet wordt weerlegd en door het hof wordt beaamd, overgenomen en in antwoord op de beroepsconclusie van de beklaagde wordt aangevuld als volgt.



De inbreuken op de woningkwaliteitsnormen, die door de eerste rechter werden beschreven, blijken onmiskenbaar uit de technische vaststellingen van de wooninspecteur van 23 juli 2019, zowel wat het gebouw betreft als wat de acht erin gelegen afzonderlijke woningen betreffen. Daarenboven werd in de woningen onder tenlasteleggingen B I en B.VII ook een overschrijding van de bezettingsnorm vastgesteld (overbewoning).

Ook uit de diverse fotodossiers van de wooninspecteur blijkt dat het gebouw en de woningen niet voldeden aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten van het toen geldend artikel 5 Vlaamse Wooncode.

Bij een latere hercontrole van de wooninspecteur op 13 januari 2020 bleken de woningen nog steeds in een gebrekkige toestand te verkeren.

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 de nota die namens de wooninspecteur voor de eerste rechter werd neergelegd, blijkt dat aan deze voorwaarde voldaan is, zodat de feiten thans nog steeds strafbaar zijn.

Beklaagde was de enige eigenaar van het betreffend gebouw te op de Ondanks de gebrekkige toestand van het gebouw en van de acht daarin gelegen woningen, dewelke aan de beklaagde bekend was, werden deze woningen verhuurd en effectief bewoond gedurende de in de tenlastelegging vermelde incriminatieperiode.

De beklaagde stond in voor de verhuring van de woningen. De huurovereenkomsten stonden op zijn naam en werden door hem ondertekend. Hij was het enige aanspreekpunt voor de huurders en hij ontving de huurgelden op zijn rekening.

Hij kende de gebrekkige toestand van het gebouw en van de woningen en wist dat zij in die toestand niet verhuurd mochten worden, hetgeen hij wetens en willens toch heeft gedaan. Hij heeft het hem ten laste gelegd misdrijf rechtstreeks uitgevoerd als dader.



Het feit dat de beklaagde in het verleden grote inspanningen heeft geleverd om het pand in orde te krijgen, zoals onder meer blijkt uit brieven van de stad van 10 september 2014 en 9 december 2015, doet niets af aan het bewijs van de gebrekkige toestand in 2019

Hij kan de verantwoordelijkheid ook niet afwentelen op de huurders. Enerzijds blijkt uit de vaststellingen van de wooninspecteur immers dat er diverse gebreken van structurele aard waren, die in ieder geval toerekenbaar zijn aan de verhuurder. Anderzijds had de beklaagde als eigenaar/verhuurder de verplichting om tijdens de volledige huurperiode toe te zien op de kwaliteit van de woningen en op de conformiteit ervan aan de wettelijke vereisten, hetgeen een regelmatige controle van de staat van de verhuurde woningen veronderstelt. Het is duidelijk dat de beklaagde tekort is geschoten in deze verplichting, en desondanks toch wetens en willens besloot om de woningen te (blijven) verhuren en de huurgelden op te strijken.

Het hof besluit derhalve tot schuldigverklaring van de beklaagde aan het hem ten laste gelegd misdrijf sub B I tot en met B.VIII, waarvan alle constitutieve bestanddelen ten aanzien van hem bewezen zijn. De in de tenlastelegging vermelde incriminatieperiode is in overeenstemming met de gegevens van het vooronderzoek en wordt door het hof bijgetreden.

5.4. Op strafrechtelijk gebied: met betrekking tot de straftoemeting

De bewezen verklaarde feiten onder tenlasteleggingen B.I tot en met B.VIII waren voor de beklaagde de opeenvolgende en voortgezette uitvoering van een zelfde misdadig opzet, zodat slechts één straf dient te worden uitgesproken.

Het hof gaat niet in op het ondergeschikt verzoek van de beklaagde om hem de gunst van de opschorting te verlenen, hetgeen hem onvoldoende zou wijzen op zijn maatschappelijke beperkingen en verplichtingen, en een onvoldoende en ongepaste reactie naar zijn persoon zou uitmaken, gelet op de aard en ernst van de feiten

Bij de straftoemeting wordt rekening gehouden met

- de persoonlijkheid van de beklaagde,
- zijn strafrechtelijk verleden;



- 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 beklaagde inmiddels de herstellvordering integraal heeft uitgevoerd, waardoor deze zonder voorwerp is geworden,
- 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 aan de beklaagde een geldboete op van 500,00 euro, door verhoging met 70 opdecimen gebracht op 4 000,00 euro of een vervangende gevangenisstraf van zestig 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 hoofdgevangenisstraf van meer dan twaalf maanden of tot een gelijkwaardige straf die in aanmerking genomen wordt overeenkomstig artikel 99bis Strafwetboek, wordt uitstel van tenuitvoerlegging verleend voor de helft van de opgelegde geldboete, om de beklaagde in de toekomst te ontraden zich aan dergelijke feiten schuldig te maken en hem ertoe aan te zetten de wet strikt na te leven. Dit uitstel en een proeftermijn van drie jaar moeten een maximale preventieve werking van het uitgestelde gedeelte van de geldboete waarborgen

Voor de eerste rechter vorderde het Openbaar Ministerie schriftelijk de verbeurdverklaring op grond van artikel 433terdecies Strafwetboek van het onroerend goed te

De eerste rechter wees deze vordering terecht af, nu de beklaagde wordt vrijgesproken voor het misdrijf van huissjesmelkerij.

Het Openbaar Ministerie vorderde tevens schriftelijk de verbeurdverklaring op grond van de artikelen 42, 3° en 43bis Strafwetboek van de wederrechtelijk door de beklaagde genoten vermogensvoordelen, begroot op de geinde huurgelden ten bedrage van 22.974,00 euro. De eerste rechter kende deze vordering toe.



De beklaagde maakte in hoger beroep evenwel aannemelijk dat niet alle huurgelden werden geïnd en dus niet alle beweerd vermogensvoordelen in zijn vermogen zijn terechtgekomen, reden waarom het Openbaar Ministerie thans vorderde om de genoten vermogensvoordelen te begroten op 17.274,00 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 hem gepleegd misdrijf onder tenlastelegging B, die in casu gelijk te stellen zijn aan de effectief door hem ontvangen huurgelden.

Gelet op de beschikbare gegevens van het strafdossier, waaronder de verklaringen van zowel de beklaagde als de diverse huurders, werden deze terecht begroot op een bedrag van 17.274,00 euro, dat lastens de beklaagde moet worden verbeurdverklaard. Deze vermogensvoordelen werden niet gevonden in het vermogen van de beklaagde, zodat de verbeurdverklaring betrekking heeft op de geldwaarde die ermee overeenstemt.

Uit niets blijkt dat deze verbeurdverklaring dermate afbreuk doet aan de financiële toestand van de beklaagde dat ze een schending van zijn eigendomsrecht zou inhouden, noch dat de beklaagde hierdoor aan een onredelijk zware straf zou worden onderworpen.

Tenslotte werd de beklaagde door de eerste rechter ook terecht 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, een bijdrage aan het Begrotingsfonds voor juridische tweedelijnsbijstand en een vaste vergoeding voor beheerskosten in strafzaken. Deze laatste bijdrage en vergoeding dienen weliswaar te worden geïndexeerd zoals verder bepaald.

5.5. Met betrekking tot de herstellvordering van de wooninspecteur

De wooninspecteur gaf bij schrijven van 23 december 2021 aan dat zijn herstellvordering integraal werd uitgevoerd, waardoor deze zonder voorwerp is geworden.

5.6. Burgerlijke belangen

De eerste rechter hield bij toepassing van artikel 4 Voorafgaande Titel van het Wetboek van Strafvordering terecht ambtshalve de burgerlijke belangen aan.



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 212 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:

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

Verbetert in tenlastelegging A.IV de naam van de huurder van woning 2/1 op de tweede verdieping rechts tot ‘

PAGE 01-00002713278-0017-0020-01-01-4



Op strafrechtelijk gebied

Bevestigt het bestreden vonnis met betrekking tot de vrijspraak van beklaagde voor de feiten onder tenlasteleggingen A I tot en met A.VII (A.IV zoals hoger verbeterd),

Bevestigt het bestreden vonnis met betrekking tot de schuldigverklaring van de beklaagde aan de feiten onder tenlasteleggingen B.I tot en met B.VIII zoals door de eerste rechter geactualiseerd,

Wijzigt het bestreden vonnis met betrekking tot de straftoemeting als volgt,

Veroordeelt de beklaagde voor deze feiten vermengd tot een geldboete van 500,00 euro, verhoogd met 70 opdecimen en aldus gebracht op 4.000,00 euro of, bij gebreke aan betaling binnen de in artikel 40 Strafwetboek bepaalde termijn, tot een vervangende gevangenisstraf van zestig dagen,

Gelast gedurende een termijn van drie jaar vanaf heden het uitstel van de tenuitvoerlegging van de helft van deze geldboete,

Beveelt lastens de beklaagde de bijzondere verbeurdverklaring van de wederrechtelijk door hem verkregen vermogensvoordelen, die bepaald worden op 17 274,00 euro bij equivalent,

Bevestigt het bestreden vonnis voor zover de beklaagde wordt veroordeeld tot betaling van:

- een bijdrage aan het begrotingsfonds voor juridische tweedelijnsbijstand, waarvan het bedrag weliswaar wordt geïndexeerd tot 22,00 euro,
- 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,
- een vaste vergoeding voor beheerskosten in strafzaken, waarvan het bedrag weliswaar wordt geïndexeerd tot 52,42 euro,

Met betrekking tot de herstellvordering

Stelt vast dat de herstellvordering zonder voorwerp is geworden;



Op burgerrechtelijk gebied

Bevestigt het bestreden vonnis waarbij de burgerlijke belangen werden aangehouden;

Met betrekking tot de kosten

Laat de kosten van het hoger beroep van het Openbaar Ministerie 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 423,12 euro, al deze kosten ondeelbaar veroorzaakt zijnde door de thans nog weerhouden feiten.



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

Kamervoorzitter

Raadsheer

Raadsheer

en in openbare terechtzitting van **18 mei 2022**

uitgesproken door _____, Kamervoorzitter

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

met bijstand van griffier

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

