



Kopie

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

Arrestnummer C/ 672 / 2022
Repertoriumnummer 2022 / 1805
Datum van uitspraak 18 mei 2022
Rolnummer 2021/CO/937
Notitienummer parket-generaal

Mededeelbaar aan de
ontvanger

*Wooninspectie
Verbeurdverklaring
vermogensvoordelen
CO/937
Domein*

Hof van beroep Antwerpen

Arrest

C4 kamer
correctionele zaken

Aangeboden op
Niet te registreren

COVER 01-00002696446-0001-0023-01-01-1



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

1441

1.1

rijksregisternummer

geboren te _____ op _____

wonende te _____

van Belgische nationaliteit

beklaagde

in persoon aanwezig en bijgestaan door mr. _____, advocaat bij de balie

1442

2.

rijksregisternummer

geboren te _____ op _____

wonende te _____

van Belgische nationaliteit

beklaagde

in persoon aanwezig en bijgestaan door mr. _____ loco mr. _____,
beiden advocaat bij de balie provincie



1. Ten laste gelegde feiten

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

In het pand aldaar gelegen te _____ gekadastraerd als _____ /
eigendom van _____
en _____) ingevolge akte verleden dd.
02/11/2009 door notaris _____

een woning of specifieke woonvorm die niet voldoet aan de vereisten van artikel 5 § 1 Vlaamse Wooncode verhuren, te huur stellen of ter beschikking stellen

als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt, een woning of een specifieke woonvorm, als vermeld in artikel 5 § 3 lid 1 van het Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, die niet voldoet aan de vereisten en normen, vastgesteld met toepassing van artikel 5 van voornoemd Decreet, rechtstreeks of via tussenpersoon, te hebben verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning, namelijk de woongelegenheden in de hierboven omschreven woning ten nadele van de hierna vermelde personen in de hierna vermelde periodes (art. 2 § 1, 31°, en 20 § 1 lid 1 Decreet 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode)

te _____) in de periode van 1 maart 2015 tot en met 19 augustus 2020
door _____

- van 01/06/2018 tot 26/04/2019: woning middenbouw 0/1 ten nadele van _____
en _____
- van 01/07/2018 tot 26/04/2019: woning achterbouw 1/1 ten nadele van _____
en _____
- van 01/02/2018 tot 14/01/2020: woning achterbouw 0/1 ten nadele van _____
en _____
- van 01/04/2018 tot 19/08/2020: woning achterbouw 0/2 ten nadele van _____
- van 01/04/2018 tot 26/04/2019: woning voorbouw 1/1 ten nadele van _____
- van 01/09/2018 tot 19/08/2020: woning voorbouw 1/2 ten nadele van _____
- van 01/06/2017 tot 26/04/2019: woning middenbouw 2/1 ten nadele van _____
en _____
- van 01/06/2018 tot 26/04/2019: woning voorbouw 2/1 ten nadele van _____



- van 01/09/2017 tot 14/01/2020. woning voorbouw 2/2 ten nadele van
- van 01/03/2015 tot 26/04/2019: woning voorbouw 3/1 ten nadele van
- van 06/08/2018 tot 26/04/2019: woning voorbouw 3/2 ten nadele van

Gedaagden tevens gedagvaard teneinde zich overeenkomstig art. 42, 3° en/of 43bis van het Strafwetboek te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van de vermogensvoordelen voortvloeiende uit de tenlasteleggingen conform de schriftelijke vordering van het OM neergelegd in het strafdossier.

Overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid

d d. 8 december 2020

Ref.:

Bedrag 230,00 euro

Financieel Deskundige (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:

Op strafgebied

Verleent akte aan de Wooninspecteur van het Vlaamse Gewest van haar vrijwillige tussenkomst.

Actualiseert de tenlastelegging als volgt.

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

*In het pand aldaar gelegen te
gekadastreerd als*

PAGE 01-00002696446-0004-0023-01-01-4



eigendom van

er.

ingevolge akte verleden dd 02/11/2009 door notaris

als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt, een woning of een specifieke woonvorm, als vermeld in artikel 5 § 3 lid 1 van het Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, die niet voldoet aan de vereisten en normen, vastgesteld met toepassing van artikel 5 van voornoemd Decreet, rechtstreeks of via tussenpersoon, te hebben verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning, namelijk de woongelegenheden in de hierboven omschreven woning ten nadele van de hierna vermelde personen in de hierna vermelde periodes:

(art 2 § 1, 31°, en 20 § 1 lid 1 Decreet 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode)

De feiten thans vanaf 1 januari 2021 omschreven 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 2021)

te *) in de periode van 1 maart 2015 tot en met 19 augustus 2020*
door *,*

- *van 01/06/2018 tot 26/04/2019: woning middenbouw 0/1 ten nadele van*
en
- *van 01/07/2018 tot 26/04/2019. woning achterbouw 1/1 ten nadele van*
er.
- *van 01/02/2018 tot 14/01/2020: woning achterbouw 0/1 ten nadele van*
en
- *van 01/04/2018 tot 19/08/2020: woning achterbouw 0/2 ten nadele van*
- *van 01/04/2018 tot 26/04/2019: woning voorbouw 1/1 ten nadele van*
- *van 01/09/2018 tot 19/08/2020. woning voorbouw 1/2 ten nadele van*



- van 01/06/2017 tot 26/04/2019. woning middenbouw 2/1 ten nadele van
en
- van 01/06/2018 tot 26/04/2019 woning voorbouw 2/1 ten nadele van
- van 01/09/2017 tot 14/01/2020. woning voorbouw 2/2 ten nadele van
- van 01/03/2015 tot 26/04/2019. woning voorbouw 3/1 ten nadele van
- van 06/08/2018 tot 26/04/2019: woning voorbouw 3/2 ten nadele van
"

Ten aanzien van _____, eerste beklaagde

Beperkt de incriminatieperiode als volgt: "in de periode van 1 september 2018 tot en met 19 augustus 2020".

Veroordeelt _____ voor de tenlastelegging zoals geactualiseerd:

tot een gevangenisstraf van 6 maanden

Verklaart verbeurd overeenkomstig artikel 42, 3° en 43bis Sw. de vermogensvoordelen voor een bedrag van 57.125,00 euro

Veroordeelt _____ tot betaling van

- een bijdrage van 1 maal 200,00 EUR, zijnde de som van 1 maal 25,00 EUR verhoogd met 70 opdecimen, ter financiering van het Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en de occasionele redders
- een bijdrage van 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 $1/2 \times 311,16 = 155,58$ EUR



Ten aanzien van _____, tweede beklagde

Spreekt _____ voor de tenlastelegging zoals geactualiseerd vrij en stelt haar buiten zake zonder kosten.

Legt de kosten van de strafvordering tot op heden begroot op $1/2 \times 311,16 = 155,58$ EUR ten laste van de Staat

Herstellvordering

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

Veroordeelt eerste beklagde

- tot het geven van een andere bestemming aan het pand 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 betreffende het opdelen van het pand te _____ in de bestaande dertien wooneenheden voorhanden is.* tot het uitvoeren van alle werken om de conformiteit in de zin van artikel 13 § 1, 8° Codex Wonen, te herstellen en de eventuele overbewoning te beëindigen wat dit pand betreft,

Bepaalt de termijn voor uitvoering op vijftien 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 Stad _____ conform artikel 3.47 van de Codex Wonen in de uitvoering van het opgelegde herstel te voorzien, op kosten van beklagde, met machtiging tot recuperatie van de kosten aan de uitvoering verbonden,



Verklaart de veroordeling tot de herstelmaatregel uitvoerbaar bij voorraad;

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 23 juli 2021 door beklaagde Samir tegen alle beschikkingen,
- op 27 juli 2021 door het Openbaar Ministerie ten opzichte van beide beklaagden 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 23 juli 2021 door beklaagde ,
- op 27 juli 2021 door het Openbaar Ministerie ten opzichte van beide beklaagden.

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,
- beklaagde in zijn middelen van verdediging, ontwikkeld door hemzelf en door zijn raadsman voornoemd;
- beklaagde in haar middelen van verdediging, ontwikkeld door haarzelf en door haar 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 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 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, de straf en de herstellvordering zijn nauwkeurig

3. Het verzoekschrift van het Openbaar Ministerie ten opzichte van de beide beklagden 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 straf ten aanzien van beklaagde _____ en met betrekking tot de vrijspraak van beklaagde _____ zijn nauwkeurig

4. De hogere beroepen van 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:

- ten aanzien van beklaagde _____ de schuldigverklaring van de beklaagde aan het hem ten laste gelegd feit, de straf en de herstellvordering;
- ten aanzien van beklaagde _____ de vrijspraak van de beklaagde voor het haar ten laste gelegd feit



5. Beoordeling

5.1. Met betrekking tot de omschrijving van de feiten

Met ingang van 1 januari 2021 werd de strafbepaling waarop de tenlastelegging is gebaseerd, namelijk artikel 20 Vlaamse Wooncode, 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 Vlaams 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, 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

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

Hiervoor verwijst het hof naar de oordeelkundige redengeving van de eerste rechter op blz. 4 en 5 van het bestreden vonnis, die door de beklaagde in hoger beroep niet wordt weerlegd en die door het hof wordt beaamd, overgenomen en aangevuld met de hierna volgende eigen redenen. Uit zijn syntheseconclusie blijkt overigens dat de beklaagde zijn schuld niet langer betwist.

Anders dan de eerste rechter acht het hof ook de schuld van beklaagde aan de feiten onder de enige tenlastelegging bewezen.

De inbreuken op de woningkwaliteitsnormen, die door de eerste rechter omstandig werden beschreven, blijken onmiskenbaar uit de technische vaststellingen van de wooninspecteur van 26 april 2019, zowel wat de gebouwen betreft (voor-, midden- en achtergebouw) als wat de daarin gelegen dertien afzonderlijke woningen betreffen.



Ook uit de diverse fotodossiers van de wooninspecteur blijkt dat de gebouwen en de woningen op dat ogenblik niet voldeden aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten van artikel 5 Vlaamse Wooncode.

Ook bij latere controles van de wooninspecteur van 14 januari 2020 en 19 augustus 2020 bleken sommige woningen nog steeds in gebrekkige toestand te verkeren.

Gelet op de aard van de vastgestelde gebreken besliste de eerste rechter weliswaar terecht om de feiten slechts bewezen te verklaren met ingang vanaf 1 september 2018.

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

Ondanks de gebrekkige toestand van deze woningen, die aan beide beklaagden bekend was, werden deze vanaf 1 september 2018 verhuurd en effectief bewoond voor de duur van de in de tenlastelegging vermelde incriminatieperioden.

De beide beklaagden waren op dat ogenblik gehuwd en waren gezamenlijk eigenaar van het betreffend gebouw te

Beklaagde erkent dat hij instond voor het beheer van de gebouwen en voor de verhuring van de woningen, zoals ook blijkt uit de verklaringen van de diverse huurders. De huurovereenkomsten staan op zijn naam en werden alleen door hem ondertekend. Hij kende de gebrekkige toestand van de gebouwen 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



Beklaagde [redacted] erkent dat zij samen met haar toenmalige echtgenoot [redacted] de gebouwen als opbrengsteigendom had aangekocht, maar stelt dat zij door haar echtgenoot in een ondergeschikte rol werd gedwongen en dat zij louter haar handtekening moest plaatsen en zich voor het overige niet mocht inlaten met het beheer of de verhuring van de woningen. Zij stelt dat zij nooit heeft deelgenomen aan de uitvoering van enig misdrijf en vraagt te worden vrijgesproken.

Het hof verwerpt deze stelling.

Ook beklagde [redacted] kende de gebrekkige toestand van de woningen en wist dat deze zo niet mochten verhuurd worden. De beklagde kan zich niet verschuilen achter haar beweerdelijk volgzame rol, die overigens door haar toenmalige echtgenoot wordt betwist. Zij stond weliswaar niet in hoofdzaak in voor het beheer en de verhuring van de woningen, maar moest toch als mede-eigenaar blijven toezien op de kwaliteit van de woningen en op de conformiteit ervan aan de decretale woningkwaliteitsnormen, te meer daar de gebouwen door beide echtgenoten specifiek waren aangekocht om te dienen als opbrengsteigendom en de woningen dus bestemd waren voor verhuring. Veel van de vastgestelde gebreken waren trouwens structureel van aard en waren al bij de aankoop van de gebouwen aanwezig. Uit haar verklaring van 21 oktober 2019 blijkt tenslotte dat beklagde [redacted] de huurders te woord stond wanneer haar echtgenoot afwezig was en dat de huurgelden ontvangen werden op een gezamenlijke bankrekening van beide beklagden (zie stukken 115 en 116 strafdossier).

Zelfs al stond beklagde [redacted] niet op de huurovereenkomsten vermeld, stelde zij toch minstens haar mede-eigendom ter beschikking met het oog op bewoning, terwijl zij zeer goed wist dat deze niet voldeed aan de minimale kwaliteitsvereisten. Zij heeft met het vereiste deelnemingsopzet aan de verwezenlijking van het misdrijf deelgenomen op een bij artikel 66 Strafwetboek bepaalde wijze.

Het hof besluit dan ook tot schuldigverklaring van beide beklagden aan het hen ten laste gelegd misdrijf, waarvan alle constitutieve bestanddelen lastens hen bewezen zijn.

Zoals hoger vermeld besliste de eerste rechter terecht om de feiten bewezen te verklaren met ingang vanaf 1 september 2018. Voor het overige zijn de in de tenlastelegging weerhouden incriminatieperioden in overeenstemming met de gegevens van het vooronderzoek en worden zij door het hof bijgetreden.



5.3. Op strafrechtelijk gebied: met betrekking tot de straftoemeting

De straf die voorzien is bij toepassing van artikel 334 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

5.3.1. Ten aanzien van beklaagde

Bij de straftoemeting wordt rekening gehouden met:

- de persoonlijkheid van de beklaagde,
- het strafrechtelijk verleden van de beklaagde, wiens strafregister melding maakt van twee eerdere veroordelingen tot een correctionele straf wegens feiten van valsheid in geschriften, het gebruik van valse stukken en stedenbouwkundige misdrijven (2017) en wegens feiten van huisjesmelkerij en krotverhuring (2017);
- 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;
- het gegeven dat uit het dossier blijkt dat de beklaagde na de eerste vaststellingen door de wooninspecteur vrijwillig herstelwerken heeft uitgevoerd, waardoor de gebrekkige toestand van sommige woningen geregulariseerd werd.

Rekening houdend met al deze omstandigheden legt het hof aan de beklaagde een geldboete op van 750,00 euro, door verhoging met 70 opdecimen gebracht op 6.000,00 euro, of een vervangende gevangenisstraf van negentig 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.

Het hof gaat niet in op het verzoek van de beklaagde om hem uitstel van tenuitvoerlegging te verlenen voor (een gedeelte van) deze geldboete. Deze gunst werd hem in 2017 al eens toegekend naar aanleiding van gelijkaardige feiten van onder andere krotverhuring, en toch pleegde hij opnieuw dergelijke feiten, zodat duidelijk is dat de gevraagde gunst voor hem onvoldoende ontradend werkt.



Verder werd de beklaagde door de eerste rechter terecht veroordeeld tot betaling van een bijdrage aan het slachtofferfonds, 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

5.3.2. Ten aanzien van beklaagde

De beklaagde verzocht om toepassing van artikel 65, tweede lid Strafwetboek, verwijzend naar de straf die werd uitgesproken bij het in kracht van gewijsde getreden vonnis van 27 oktober 2017 van de correctionele rechtbank Antwerpen, afdeling Antwerpen, waarbij zij voor feiten van huisjesmelkerij en krotverhuring, gepleegd binnen de periode tussen 5 januari 2015 en 3 februari 2016, werd veroordeeld tot een hoofdgevangenisstraf van zes maanden en een geldboete van 10 500,00 euro, na verhoging met 50 opdecimen gebracht op 63.000,00 euro, of een vervangende gevangenisstraf van drie maanden.

Het hof wijst dit verzoek af, nu de feiten waarvan hier de bestraffing moet worden beoordeeld, niet voorafgaan aan het vonnis van 27 oktober 2017 en artikel 65, tweede lid Strafwetboek dus geen toepassing kan vinden

Bij de straftoemeting wordt rekening gehouden met

- de persoonlijkheid van de beklaagde;
- het strafrechtelijk verleden van de beklaagde, wiens strafregister melding maakt van twee eerdere veroordelingen tot een correctionele straf wegens stedenbouwkundige misdrijven (2017) en wegens feiten van huisjesmelkerij en krotverhuring (2017),
- de omstandigheden, de aard en de ernst van het bewezen verklaard misdrijf, dat blijk 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 het niet de beklaagde was die hoofdzakelijk instond voor het beheer en de verhuring van de gebrekkige woningen,
- de vaststelling dat de beklaagde sedert de feiten het initiatief heeft genomen om zich op de arbeidsmarkt te begeven en een arbeidsinkomen voor haarzelf en haar kinderen te genereren.



Het hof gaat niet in op het verzoek van beklaagde tot het verlenen van de opschorting nu een dergelijke gunstmaatregel niet van aard is om beklaagde afdoende te wijzen op haar maatschappelijke beperkingen en verplichtingen.

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 99*bis* 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 haar ertoe aan te zetten de wet stipt na te leven. Dit uitstel en een proeftermijn van drie jaar moeten een maximale preventieve werking van het uitgestelde gedeelte van de geldboete waarborgen

Verder dient de beklaagde bijkomend te worden veroordeeld tot betaling van een bijdrage aan het slachtofferfonds, een bijdrage aan het begrotingsfonds voor juridische tweedelijnsbijstand en een vaste vergoeding voor beheerskosten in strafzaken

5.3.3. De verbeurdverklaring van wederrechtelijke vermogensvoordelen

Voor de eerste rechter vorderde het Openbaar Ministerie de verbeurdverklaring op grond van de artikelen 42, 3° en 43*bis* Strafwetboek van de wederrechtelijk door de beklaagden genoten vermogensvoordelen uit het bewezen verklaard misdrijf, begroot op de geinde huurgelden ten bedrage van 109 090,00 euro. Rekening houdend met het gegeven dat de feiten slechts bewezen werden verklaard vanaf 1 september 2018, kende de eerste rechter deze vordering gedeeltelijk toe ten belope van 57 125,00 euro.

In hoger beroep vordert het Openbaar Ministerie thans om de verbeurdverklaring van dit laatste bedrag ten belope van de helft aan elke beklaagde op te leggen.

Het is maatschappelijk onaanvaardbaar dat de beklaagden in het bezit zouden blijven van de illegale opbrengsten van het door hen gepleegd misdrijf, die in casu gelijk te stellen zijn aan de door hen ontvangen huurgelden.



De beklagden stellen dat hiervan de huurgelden in mindering gebracht moeten worden die door de fiscus in beslag werden genomen, nu zij deze voordelen niet daadwerkelijk genoten hebben. Dit laatste is niet correct: de beklagden hebben wel degelijk het genot gehad van deze gelden, nu hun belastingschuld met hetzelfde bedrag werd verminderd.

Waar de begroting van het Openbaar Ministerie op het eerste zicht correct voorkomt, beslist het hof om het bedrag van de wederrechtelijk genoten vermogensvoordelen te verminderen tot 20 000,00 euro, teneinde aan de beklagden geen onredelijk zware straf op te leggen. Lastens elk van beide beklagden wordt derhalve een som van 10.000,00 euro verbeurd verklaard.

Aangezien deze vermogensvoordelen niet konden worden gevonden in het vermogen van de betrokken veroordeelden, heeft de verbeurdverklaring betrekking op de geldwaarde die ermee overeenstemt.

5.4. Met betrekking tot de herstellvordering van de wooninspecteur

De wooninspecteur stelde op 17 juni 2019 een herstellvordering in, ertoe strekkende om aan de overtreders 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 en dit binnen een termijn van 10 maanden vanaf heden en onder verbeurte van een dwangsom van 150 euro per dag vertraging volgend op het verstrijken van deze herstelltermijn.

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 om, bij gebreke aan uitvoering door beklagden zelf, ambtshalve in de uitvoering van het opgelegde herstel te mogen voorzien;
- machtiging om de kosten van herhuisvesting, bedoeld in artikel 17*bis*, § 2, Vlaamse Wooncode (thans artikelen 3.33 en 3.48 Vlaamse Codex Wonen van 2021) te verhalen op de veroordeelden,
- om het vonnis uitvoerbaar bij voorraad te verklaren.

Deze herstellvordering werd geactualiseerd op 15 januari 2021.



De herstellvordering strekt ertoe om de onrechtmatige toestand ingevolge het bewezen verklaard misdrijf te doen verdwijnen en is noodzakelijk om de gevolgen van dit misdrijf ongedaan te maken. Zij behoort tot de strafvordering in ruime zin, maar is niettemin als bijzondere vorm van teruggave een maatregel van burgerlijke aard. Krachtens de artikelen 44 Strafwetboek en 161 en 189 Wetboek van Strafvordering dient de teruggave verplicht te worden uitgesproken. Een veroordeelde mag niet in het voordeel van het bewezen verklaard misdrijf blijven.

Het hof is dan ook verplicht om de herstelmaatregel te bevelen zoals gevorderd door de herstellvorderende overheid. Zij dient wel de interne en externe wettigheid van de maatregel te toetsen en in het bijzonder na te gaan of de voordelen die de herstelmaatregel voor de woonkwaliteit oplevert wel in verhouding staan tot de last die ze voor de overtreder veroorzaken.

Een herstelmaatregel is er krachtens artikel 3.43 Vlaamse Codex Wonen van 2021 principieel op gericht om de overtreder te bevelen werken uit te voeren om de woning of het pand dat het gebouw met de aanwezige woningen omvat, conform te maken en om de overbewoning te beëindigen.

Deze principiele herstelmaatregel blijkt hier evenwel niet mogelijk te zijn, omdat het gebrekkig pand voorheen zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning werd opgedeeld in dertien afzonderlijke woongelegenheden. Derhalve kan het hof niet zonder meer het herstel van de vastgestelde gebreken bevelen, waardoor immers deze wederrechtelijke toestand zou worden bestendigd. Het gegeven dat de beklaagden niet worden vervolgd voor enige stedenbouwkundige inbreuk, doet hieraan geen afbreuk en weerhoudt het hof er niet van om vast te stellen dat het pand dat de gebouwen en de dertien woningen omvat, niet in aanmerking komt voor (herstel)werkzaamheden.

In dat geval dient het hof bij toepassing van 3.43 Vlaamse Codex Wonen van 2021 de overtreder te bevelen om aan de woningen een andere bestemming te geven overeenkomstig de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 of om de woningen te slopen, tenzij de sloop ervan verboden zou zijn op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen.

Beklaagde stelt in zijn conclusie ten onrechte dat bij het bepalen van de herstelmaatregel rekening moet worden gehouden met de rangorde van artikel 6.3.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, hetwelk hier geen toepassing vindt



Het herstel naar aanleiding van de vaststelling van het misdrijf krotverhuring wordt bevolen met toepassing van artikel 3.43 Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Het hof is op grond van de voorliggende gegevens van het strafdossier en de aangevoerde motieven van oordeel dat de alternatieve herstellvordering tot herbestemming of sloop in dit geval zowel intern als extern wettig is, gerechtvaardigd is op grond van de vaststaande stedenbouwkundige inbreuk en kennelijk niet onredelijk of buitenproportioneel is, daar zij op gepaste, aangepaste doch noodzakelijke wijze het herstel beoogt van de gevolgen van de door beklagden gepleegde misdrijven. Zij is gemotiveerd vanuit het oogpunt van elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten en is bovendien noodzakelijk om te beletten dat in de toekomst nog personen in de woningen zouden worden gehuisvest in slechte woonomstandigheden zonder dat terzelfdertijd een stedenbouwkundige inbreuk wordt bestendigd.

Dat het pand inmiddels verkocht zou zijn, belet het opleggen van de herstelverplichting niet. Een herstelmaatregel werkt immers *'in rem'*, daar zij strekt tot het doen verdwijnen van de onrechtmatige toestand van het pand waarop de bewezen verklaarde inbreuk op de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten betrekking heeft. Een eventuele verkoop doet dan ook niets af aan de verplichting tot herstel in hoofde van degenen die het misdrijf hebben gepleegd.

Ook het gegeven dat het in deze zaak om een gedwongen uitwinning gaat na uitvoerend beslag op het pand door een schuldeiser, doet niets af aan het voorgaande.

Gelet op de aard van de bevolen herstelmaatregel bepaalt het hof de uitvoeringstermijn op tien maanden vanaf het in kracht van gewijsde treden van huidig arrest, welke termijn voor de beklagden voldoende moet zijn om zich aan de opgelegde verplichtingen te conformeren.

Anderzijds acht het hof het niet gepast om een dwangsom op te leggen.

Verder heeft de eerste rechter terecht bij toepassing van artikel 3.47 Vlaamse Codex Wonen van 2021 niet alleen de bevoegde wooninspecteur, maar ook het college van burgemeester en schepenen dat zich aansloot bij de herstellvordering (zie stuk 441 strafdossier) gemachtigd om ambtshalve in de uitvoering van het opgelegde herstel te voorzien bij gebreke 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 bijkomend te worden gemachtigd om de kosten, vermeld in artikel 3 33 Vlaamse Codex Wonen van 2021 te verhalen op de veroordeelde overtreders

Gelet op de actuele situatie ziet het hof tenslotte geen dwingende redenen om dit arrest uitvoerbaar bij voorraad te verklaren in de zin van art 428 Wetboek van Strafvordering.

6. 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, 7, 38, 40, 42, 43bis, 50 en 66 van het Strafwetboek
- 1, 2, 5, 15, 17, 20 §1, 20bis en 20ter van het decreet van 15 juli 1997
- 1.1., 1.2., 1 3., 3 1 , 3.33., 3 34., 3 43., 3.47., 3.48. en 3.49 van de decreten over het Vlaamse woonbeleid van 17 juli 2020 “Vlaamse Codex Wonen van 2021”
- 1 van de wet van 5 maart 1952
- 59 en 60 van de programmawet van 25 december 2016
- 1 en 8 van de wet van 29 juni 1964
- 58 van het KB van 18 december 1986
- 28 en 29 van de wet van 1 augustus 1985
- 4 §3, 5 en 10 van de wet van 19 maart 2017
- 6 van het KB van 26 april 2017
- 91 van het KB van 28 december 1950
- 1 en 2 van het KB van 28 augustus 2020
- 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:

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

Op strafrechtelijk gebied

Ten aanzien van beklaagde

Bevestigt het bestreden vonnis met betrekking tot de schuldigverklaring van de beklaagde aan de feiten onder de enige tenlastelegging, in zoverre deze gepleegd werden vanaf 1 september 2018,

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

Veroordeelt de beklaagde voor deze feiten tot een geldboete van 750,00 euro, verhoogd met 70 opdecimen en aldus gebracht op 6.000,00 euro of, bij gebreke aan betaling binnen de in artikel 40 Strafwetboek bepaalde termijn, tot een vervangende gevangenisstraf van negentig dagen;

Beveelt lastens de beklaagde de bijzondere verbeurdverklaring van de wederrechtelijk door hem verkregen vermogensvoordelen, die bepaald worden op 10 000,00 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;

Ten aanzien van beklaagde

Hervormt het bestreden vonnis,



Verklaart de beklaagde schuldig aan de feiten onder de enige tenlastelegging, in zoverre deze gepleegd werden vanaf 1 september 2018,

Veroordeelt de beklaagde voor deze feiten 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 haar verkregen vermogensvoordelen, die bepaald worden op 10.000,00 euro bij equivalent,

Veroordeelt de beklaagde bijkomend tot betaling van.

- een bijdrage aan het begrotingsfonds voor juridische tweedelijnsbijstand van 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 van 52,42 euro,

Met betrekking tot de herstellvordering

Het bestreden vonnis wijzigend,

Beveelt beklaagder en solidar om aan het pand te 2100 een andere bestemming te geven overeenkomstig de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 of om het pand te slopen, tenzij de sloop ervan verboden zou zijn op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen,

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



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

