



Arrestnummer
C / 869 / 2025
Repertoriumnummer
2025 / 2269
Datum van uitspraak
21 mei 2025
Rolnummer
Notitienummer parket-generaal
2024/PGA/1579 2024/VJ11/607

☐ Mededeelbaar aan de
ontvanger

Hof van beroep Antwerpen

Arrest

C4 kamer
correctionele zaken

Aangeboden op
Niet te registreren

2024/PGA/1579 – 2024/VJ11/607

Het OPENBAAR MINISTERIE

en

DE WOONINSPECTEUR VAN HET VLAAMSE GEWEST

met burelen te 1000 BRUSSEL, Havenlaan 88 bus 22

en te

eiser tot herstel

vertegenwoordigd door mr. , advocaat bij de balie provincie

tegen

rijksregisternummer

geboren

wonende te

van Belgische 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;

In het onroerend goed gelegen te

, gekadaastreerd als

, eigendom van

voor het geheel in volle eigendom.

verhuren, te huur of ter beschikking stellen, met het oog op bewoning, van woning of woonvorm zonder aan de vereisten en normen te voldoen

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,

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

namelijk:

1 te in de periode van 1 juli 2018 tot en met 3 juli 2019
ten nadele van de zich noemende

2 te in de periode van 1 juli 2018 tot en met 3 juli 2019
ten nadeel van de genoemde

3 te in de periode van 1 juli 2018 tot en met 3 juli 2019
ten nadele van

4 te in de periode van 1 september 2018 tot en met 3 juli 2019
ten nadele van

5 te in de periode van 29 juni 2019 tot en met 3 juli 2019
ten nadele van de genoemde

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).

verbeurdverklaring – vermogensvoordelen

tevens gedagvaard om zich te horen veroordelen tot verbeurdverklaring van de vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen, in de plaats zijn gesteld of inkomsten vormen uit belegde voordelen (art. 42, 3° en 43bis Sw.) namelijk een geldsom ten bedrage van 11.040 euro, conform de schriftelijke vordering in het strafdossier.

Overgeschreven op het kantoor rechtszekerheid

d.d. 14 september 2023

Ref.:

Bedrag: 240,00 euro

Fiscaal Deskundige :.)

2. Bestreden beslissing

2.1.

Bij het vonnis, op tegenspraak gewezen op 25 maart 2024 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

Veroordeelt voor de vermengde feiten van de tenlasteleggingen 1, 2, 3, 4 en 5:

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

Verleent uitstel van tenuitvoerlegging wat betreft deze geldboete voor een termijn van 3 jaar, doch slechts voor een gedeelte van 4.000,00 EUR, zijnde 500,00 EUR verhoogd met 70 opdecimen.

Verklaart verbeurd overeenkomstig artikel 42, 3° en 43*bis* Sw. de vermogensvoordelen voor een bedrag van 11.040 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 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 298,42 EUR.

Herstel

Verklaart de vordering van de wooninspecteur van het Vlaamse Gewest ontvankelijk en gegrond;

Veroordeelt :

- tot het geven van een andere bestemming aan het pand 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;

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 en het College van burgemeester en schepenen van om de eventuele kosten vermeld in artikel 3.33 van de Codex Wonen te verhalen op beklaagde;

Wijst het verzoek de veroordeling tot de herstelmaatregel uitvoerbaar bij voorraad te verklaren af.

Op burgerlijk gebied

Houdt de burgerlijke belangen aan.

2.2.

Er werd hoger beroep ingesteld tegen voormeld vonnis van 25 maart 2024 op de griffie van de rechtbank van eerste aanleg Antwerpen, afdeling Antwerpen:

- op 22 april 2024 door de beklaagde tegen alle beschikkingen op strafrechtelijk gebied,
- op 24 april 2024 door het OPENBAAR MINISTERIE 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 22 april 2024 door de beklaagde ,
- op 24 april 2024 door het OPENBAAR MINISTERIE.

3. Rechtspleging voor het hof

De zaak werd behandeld op de openbare zitting van 24 april 2025.

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 neergelegde conclusies en stukken werden in het beraad betrokken.

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 beklaagde als van het Openbaar Ministerie, werden tijdig en regelmatig gedaan op de griffie van de rechtbank die het bestreden vonnis heeft gewezen.

2. Het verzoekschrift van de beklaagde zoals bedoeld in artikel 204 Wetboek van Strafvordering werd tijdig ingediend ter griffie van de rechtbank die het bestreden vonnis heeft gewezen en de daarin bepaalde grieven met betrekking tot de procedure (redelijke termijn), de schuld aan alle hem ten laste gelegde feiten, de straf (met inbegrip van de verbeurdverklaring van de illegale vermogensvoordelen) en de rubriek 'andere' (bijdragen, vergoeding, kosten en herstellvordering) zijn nauwkeurig.

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

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

4.2. Omvang van de hogere beroepen

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

De beklaagde kruiste op zijn grievenformulier de rubriek procedure aan en vermeldde daarbij als reden 'redelijke termijn'; uit de behandeling ter terechtzitting en beroepsconclusie blijkt dat dit middel betrekking heeft op de straftoemeting en wordt aldus onder die rubriek beoordeeld.

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 ten laste gelegde feiten, de straf, hierbij inbegrepen de beschikkingen die betrekking hebben op de verbeurdverklaring van de illegale vermogensvoordelen alsook de veroordeling tot herstel, bijdragen, vergoeding en kosten.

5. Voorafgaandelijk

Door beklaagde wordt in zijn beroepsconclusie opnieuw verwezen naar de beweerde onregelmatige bewijsvoering aangaande de vaststellingen van 30 november 2018.

Door de eerste rechter werd terecht geoordeeld dat de vervolging en bewijsvoering niet gesteund werd op de vaststellingen van 30 november 2018 inzake ruimtelijke ordening, waarover beklaagde werd verhoord op 19 februari 2019, en er met deze vaststellingen geen rekening werd gehouden.

Het hof bevestigt deze beslissing, en dient evenmin de beweerde onregelmatigheden begaan bij deze vaststellingen na te gaan in het kader van de bewijsvoering.

Het hof stelt net als de eerste rechter vast dat de wooninspecteur opnieuw verwijst naar vaststellingen van 28 januari 2021 door de wooninspecteur in haar beroepsbesluiten, dewelke zich ook in hoger beroep niet in het strafdossier bevinden, en waarmee het hof eveneens geen rekening houdt.

6. Beoordeling ten gronde op strafrechtelijk gebied

6.1. Met betrekking tot de schuld

1. Onder de vijf tenlasteleggingen wordt beklaagde I ervan verdacht inbreuken gepleegd te hebben op de Vlaamse Wooncode, thans Vlaamse Codex Wonen van 2021 en in de weerhouden incriminatieperiode 4 kamers te hebben verhuurd aan werknemers via hun werkgever dewelke niet voldeden aan de minimale kwaliteitsvereisten in het onroerend goed gelegen te

De huur werd betaald door aan beklaagde en afgehouden van het loon van de werknemers.

De inbreuken werden vastgesteld door de wooninspectie op 3 juli 2019 en werden vervat in aanvankelijk proces-verbaal hetwelk behoudens technische vaststellingen eveneens gedocumenteerd werd met de nodige foto's en het verhoor van , één van de bewoners.

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

Hiervoor wordt verwezen naar de oordeelkundige redengeving van de eerste rechter op bladzijde 4 en 5 van het bestreden vonnis, welke door beklaagde in hoger beroep niet weerlegd wordt en door het hof wordt beaamd en overgenomen, en aangevuld als volgt gelet op de neergelegde beroepsconclusie.

Beklaagde maakt allerminst aannemelijk dat het kwestieus pand nog te beschouwen is als een ééngezinswoning en dat hij hierin zou samenwonen met verschillende personen met wie hij geen familiële banden heeft, maar dat de samenwoonst te beschouwen zou zijn als een vorm van samenhuizen, zonder dat er sprake zou zijn van het vormen van een klassiek gezin.

Uit het strafdossier blijkt immers genoegzaam dat de arbeidskrachten in het kwestieus pand gehuisvest werden door hun werkgever, en ze derhalve geenszins de vrije keuze hebben gemaakt om met hun collega's en de beklaagde samen te wonen.

De huur werd voor elk van deze arbeidskrachten rechtstreeks afgehouden van hun loon en via hun werkgever doorgestort naar beklaagde

De vaststellingen van de wooninspecteur dat er kamers werden verhuurd aan deze arbeidskrachten, dewelke niet conform waren, en niet voldeden aan de wettelijke vereisten inzake woonkwaliteit staan vast en op basis van deze vaststellingen zijn de kamers ongeschikt en onbewoonbaar. Het gegeven dat er geen administratieve beslissing van de burgemeester om de woning ongeschikt of onbewoonbaar te verklaren voorhanden is, doet aan deze vaststellingen van de wooninspecteur geen enkele afbreuk.

Geen enkel element in de beroepsconclusie en geen enkel bijgebracht stuk is van aard om het hof anders te doen oordelen.

Het hof acht de beklaagde schuldig aan de feiten vervat onder de tenlasteleggingen 1 tot en met 5.

6.2. Met betrekking tot de straf

1. De bewezen verklaarde feiten onder tenlasteleggingen 1 tot en met 5 waren voor de beklaagde de opeenvolgende en voortgezette uitvoering van een zelfde misdadig opzet, zodat slechts één straf dient te worden uitgesproken.

2. Beklaagde stelt dat de redelijke termijn werd overschreden, en verzoekt om deze redenen hem vrij te spreken, ondergeschikt een eenvoudige schuldigverklaring uit te spreken.

Door de eerste rechter werd terecht gesteld dat de redelijke termijn voor vervolging niet werd overschreden. Het hof verwijst naar wat hieromtrent wordt vermeld onder rubriek h) van het bestreden vonnis en maakt de argumentatie van de eerste rechter tot de zijne, en vult deze als volgt aan gelet op de beroepsconclusie.

Naar aanleiding van de door het Openbaar Ministerie geseponeerde vaststellingen van 30 november 2018, gebeurde op vraag van het Openbaar Ministerie een controle door de wooninspecteur, hetgeen resulteerde in de vaststellingen van 3 juli 2019, waarop de vervolging is geënt.

Uit hernieuwd nazicht van het dossier stelt het hof vast dat beklaagde geen enkel gevolg gaf aan de uitnodigingen tot verhoor door de wooninspecteur, en evenmin aan de daarop volgende uitnodigingen door de politie.

Beklaagde werd in onderhavig dossier geseind voor verhoor. Zelfs wanneer de politie zich naar de garage, uitgebaat door beklaagde begaf om hem trachten te verhoren, werden ze door beklaagde de deur gewezen.

De meerdere uitnodigingen en pogingen om beklaagde te verhoren, alsook zijn seining zorgden voor vertraging in het dossier, dewelke evenwel te wijten valt aan de houding van de beklaagde zelf, en niet te wijten valt aan de vervolgende instanties. Nu ook een herstellvordering werd ingeleid, is het peilen naar de intenties dienaangaande bij de beklaagde een belangrijk en relevant element in het kader van de strafvervolgning.

Anders dan wat beklaagde voorhoudt in zijn beroepsbesluiten heeft de eerste rechter wel degelijk het verhoor van 19 februari 2019 opgemerkt, maar gelet op wat boven werd gesteld onder randnummer 5, werd met dit verhoor geen rekening gehouden.

Na hernieuwd nazicht van het strafdossier, stelt het hof geen niet te verantwoorden perioden van inactiviteit vast, ook niet na het instellen van het hoger beroep door de beklaagde op 22 april 2024 en de opdracht tot dagvaarding voor het hof op 4 november 2024, nu het strafdossier diende overgemaakt te worden naar het hof van beroep alhier en verder in staat werd gesteld met het oog op de behandeling in beroep.

Net als de eerste rechter houdt het hof wel rekening het tijdsverloop sedert de feiten, waarvan de vaststellingen dateren van 3 juli 2019, zonder dat er een schending van de redelijke termijn voorligt.

3. Bij de straftoemeting in hoofde van beklaagde wordt verder rekening gehouden met:

- de aard en ernst van de gepleegde feiten en de omstandigheden waarin de feiten werden gepleegd. De feiten geven blijk van een gebrek aan respect voor andermans welzijn, veiligheid en gezondheid en een zucht naar gemakkelijk geldgewin ten koste van anderen en hun levenskwaliteit; het gegeven dat de bewoners geen klachten hadden noch dat er zich burgerlijke partijen manifesteerden, doet hieraan geen enkele afbreuk noch het gegeven dat beklaagde zelf het rechter deel van de kwestieuze woning bewoont;
- het strafrechtelijk verleden van de beklaagde; de beklaagde werd in het verleden vier maal veroordeeld door de politierechtbank;

- de sociale en persoonlijke toestand en persoonlijkheid van beklaagde voor zover deze uit het strafdossier en de behandeling ter terechtzitting zijn gebleken.

Gelet op al deze elementen samen acht het hof het opleggen van een geldboete van 6.000,00 euro, zijnde 750,00 euro, verhoogd met 70 opdecimen, of een vervangende gevangenisstraf van 90 dagen, een wettige en passende bestraffing voor de in zijn hoofde bewezen verklaarde feiten.

Het hof verleent uitstel van de tenuitvoerlegging voor de helft van de opgelegde geldboete in hoofde van de beklaagde, dit is voor 3.000,00 euro, zijnde 375,00 euro verhoogd met 70 opdecimen.

Dit gedeeltelijk uitstel van tenuitvoerlegging, verbonden aan een proeftermijn van drie jaar, moet een gepaste preventieve werking van de uitgestelde straf waarborgen. De beklaagde dient te beseffen dat deze gunstmaatregel kan worden ingetrokken wanneer hij tijdens de proefperiode opnieuw dergelijke feiten of andere ernstige feiten zou plegen.

De duur van de vervangende gevangenisstraf is aangepast aan de omvang van de geldboete.

4. 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 11.040,00 euro zijnde 12 maanden de huurprijs van 240,00 euro voor wooneenheid 0/1 (2.880,00 euro), 12 maanden de huurprijs van 240,00 euro voor wooneenheid 1/1 (2.880,00 euro), 10 maanden de huurprijs van 240,00 euro voor wooneenheid 1/2 (2.400,00 euro) en 12 maanden de huurprijs van 240,00 euro voor wooneenheid 1/3 (2.880,00 euro).

De eerste rechter verklaarde het bedrag van 11.040,00 euro verbeurd.

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

Beklaagde verzocht om rekening te houden met de nutsvoorzieningen, dewelke in de huurprijs waren inbegrepen, en doorgestort werden door de beklaagde naar de desbetreffende leveranciers. Deze maakten derhalve geen vermogensvoordeel uit, reden waarom de beklaagde verzocht de verbeurdverklaring te herleiden naar 5.000,00 euro. Concrete stukken en facturen werden hieromtrent niet bijgebracht door de beklaagde, enkel een algemeen overzicht van de CREG inzake de (stijgende) energieprijzen.

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 beklaagde in het bezit zou blijven van de illegale opbrengsten van het door hem gepleegd misdrijf. Door deze wijze van handelen bekwam de beklaagde immers een onrechtmatig voordeel.

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

Het hof is van oordeel dat de genoten huurgelden in de weerhouden incriminatieperiode zoals berekend in de schriftelijke vordering van het Openbaar Ministerie een wederrechtelijk vermogensvoordeel uitmaken, doch raamt het wederrechtelijk bekomen vermogensvoordeel op grond van de elementen in het strafdossier in redelijkheid en billijkheid op een bedrag van 10.000,00 euro, teneinde aan de beklaagde geen onredelijke bestraffing op te leggen.

Het opleggen van deze verbeurdverklaring maakt geen onredelijk zware straf uit. Er is geen reden om tot een verdere mildering over te gaan, gelet op de aard en ernst van de litigieuze feiten. Daar misdrijven niet mogen lonen, zou het maatschappelijk onverantwoord zijn dat de beklaagde voordeel zou 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 beklaagde hoe dan ook in gebreke blijft aannemelijk te maken dat de voormelde verbeurdverklaring dermate afbreuk zou doen aan zijn financiële toestand dat dit een schending van zijn eigendomsrecht zou inhouden.

Geen enkel argument van beklaagde zoals uiteengezet in de beroepsbesluiten is van aard om het hof anders te doen oordelen.

5. Het hof bevestigt het bestreden vonnis in zoverre de beklaagde werd veroordeeld tot betaling van:

- een bijdrage van 200,00 euro, zijnde 25,00 euro verhoogd met 70 opdecimen tot financiering van het bijzonder fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan occasionele redders;
- een vaste vergoeding voor de beheerskosten in strafzaken, dewelke na indexering evenwel 61,01 euro bedraagt;
- een bijdrage aan het Begrotingsfonds voor Juridische tweedelijnsbijstand, dewelke na indexering evenwel 26,00 euro bedraagt.

6.3. 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 om, bij gebreke aan uitvoering door beklaagde zelf, ambtshalve in de uitvoering van het opgelegde herstel te mogen voorzien, op kosten van de beklaagde overeenkomstig artikel 3.47 Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- machtiging om de kosten van herhuisvesting, bedoeld in de artikelen 3.33 Vlaamse Codex Wonen van 2021 alsook deze bedoeld in artikel 3.47 Vlaamse Codex Wonen van 2021 te verhalen op de veroordeelde;
- om het vonnis uitvoerbaar bij voorraad te verklaren.

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

De beklaagde erkent in conclusie dat er enkele werkpunten zijn en de herstelmaatregel deels gegrond is, en gedraagt zich hiervoor naar de wijsheid.

Rekening houdend met deze gegevens staat het vast dat de herstellvordering tot op heden nog niet werd uitgevoerd, en wordt het bestreden vonnis 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 veroordeelde tot op heden niet het bewijs levert dat hij vrijwillig is overgegaan tot toereikend herstel, terwijl de technische vaststellingen in verband met de gebrekkige toestand van de woning toch al dateren van 3 juli 2019. 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 de stad Geel om ambtshalve in de uitvoering van het opgelegde herstel te voorzien bij gebrek aan uitvoering door de veroordeelde en dit op zijn kosten.

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

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.

6.4. Aanhouden burgerlijke belangen overeenkomstig artikel 4 V.T. Sv.

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.

7. 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, 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
- 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 (Voorafgaande Titel Wetboek van Strafvordering)

8. 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 beklaagde en van het Openbaar Ministerie ontvankelijk;

Op strafrechtelijk gebied

Verklaart beklaagde schuldig aan alle hem ten laste gelegde feiten onder de tenlasteleggingen 1 tot en met 5;

Veroordeelt beklaagde voor de in zijn hoofde bewezen verklaarde feiten vermengd tot een geldboete van 6.000,00 euro, zijnde 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 90 dagen;

Gelast gedurende een proeftijd van drie jaar vanaf heden uitstel van de tenuitvoerlegging van de helft van de opgelegde geldboete;

Verklaard verbeurd overeenkomstig de artikelen 42,3 ° en 43bis Strafwetboek de vermogensvoordelen voor een bedrag van 10.000,00 euro bij equivalent;

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

- een bijdrage van 200,00 euro, zijnde 25,00 euro verhoogd met 70 opdecimen tot financiering van het bijzonder fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan occasionele redders;
- een vaste vergoeding voor de beheerskosten in strafzaken, dewelke na indexering 61,01 euro bedraagt;
- een bijdrage aan het Begrotingsfonds voor juridische tweedelijnsbijstand, dewelke na indexering 26,00 euro bedraagt;

Met betrekking tot de herstellvordering

Beveelt de beklaagde:

- 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 beklaagde, 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 _____ ambtshalve in de uitvoering ervan kunnen voorzien op kosten van de beklaagde, in toepassing van artikel 3.47 Vlaamse Codex Wonen van 2021;

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

Zegt dat huidig arrest niet uitvoerbaar is bij voorraad;

Op burgerrechtelijk gebied

Bevestigt de beslissing in zoverre de burgerlijke belangen werden aangehouden overeenkomstig het bepaalde in artikel 4 V.T. Wetboek van Strafvordering;

De kosten

Veroordeelt de beklaagde tot de kosten van de strafvordering en de herstellvordering in beide aanleggen, deze voorgesloten door de openbare partij en in totaal begroot op 442,29 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 **21 mei 2025**

uitgesproken door , Raadsheer

in aanwezigheid van , Eerste Advocaat-generaal

met bijstand van , Griffier

, Kamervoorzitter, bevindt zich in de onmogelijkheid om dit arrest te ondertekenen (art. 195*bis* Wetboek van Strafvordering en art. 785 Gerechtelijk Wetboek).

, Kamervoorzitter, is tevens wettig verhinderd om dit arrest uit te spreken zodat krachtens beschikking van heden van de heer Eerste Voorzitter zij met het oog op de uitspraak vervangen wordt door Raadsheer (artikel 782*bis*, tweede lid Gerechtelijk Wetboek).