



Arrestnummer
C / 1076 / 2026
Repertoriumnummer
2026 / 1809
Datum van uitspraak
24 juni 2026
Rolnummer
Notitienummer parket-generaal
2024/PGA/1790
2024/VJ11/706

☐ Mededeelbaar aan de
ontvanger

Hof van beroep Antwerpen

Arrest

C4 kamer
correctionele zaken

Aangeboden op
Niet te registreren

Het OPENBAAR MINISTERIE

en

DE WOONINSPECTEUR VAN HET VLAAMS GEWEST

met burelen te 1210 SINT-JOOST-TEN-NODE, Koning Albert II-laan 15 bus 253

eiser tot herstel

niet vertegenwoordigd noch iemand namens hem verschenen

tegen

rijksregisternummer

geboren

wonende te

van Belgische nationaliteit

beklaagde

in persoon aanwezig en bijgestaan door mr.
mr. , allen advocaat bij de balie
Voorzitter aangestelde tolk Engels

en door mr. loco
en bijgestaan door een door de

1. Ten laste gelegde feiten

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

De kadastrale omschrijving van de onroerende goederen die het voorwerp van het misdrijf zijn, zijnde:

- 1) het pand gelegen te _____ ,
eigendom van _____ ingeolge akte dd. 27/09/2021 van notaris
te _____
- 2) het pand te _____
eigendom van de huwgemeenschap _____
) voor 15/100 in volle eigendom en van de huwgemeenschap _____
) voor 85/100 in volle
eigendom, aangekocht bij akte dd. 01/06/2007 van notaris _____ te _____ ,
- 3) het pand gelegen te _____
eigendom van de huwgemeenschap _____
ingeolge akte afstand/deling dd. 17/08/2016 van notaris _____ ..

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

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

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

met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt,
(art. 20 § 1 lid 3, 1° Decreet 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode)

1 te _____ in de periode van 21 mei 2018 tot en met 21 mei 2019

ten nadele van _____ , geboren op 18 juni 1976,

woning _____ van het hierboven sub 1) omschreven pand

2 te _____ in de periode van 21 mei 2018 tot en met 21 mei 2019

ten nadele van _____

woning _____ van het hierboven sub 1) omschreven pand

3 te in de periode van 1 april 2019 tot en met 3 juni 2019

ten nadele van

ten nadele van

woning van het hierboven sub 1) omschreven pand

4 te in de periode van 16 december 2018 tot en met 16 december 2019

ten nadele van

woning van het hierboven sub 2) omschreven pand

5 te in de periode van 16 december 2018 tot en met 16 december 2019

ten nadele van

ten nadele van

woning van het hierboven sub 2) beschreven pand

6 te in de periode van 16 december 2018 tot en met 16 december 2019

ten nadele van

woning van het hierboven sub 2) omschreven pand

Wat betreft de tenlastelegging A worden 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)

B verhuren, te huur of ter beschikking stellen, met het oog op bewoning, van niet-conforme of overbewoonde woning met verzwarende omstandigheden

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)

met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte wordt gemaakt, (art. 3.36, 1° Vlaamse Codex Wonen van 2021)

1 te in de periode van 15 juni 2020 tot en met 15 juni 2021

ten nadele van
ten nadele van
ten nadele van
ten nadele van

woning van het hierboven sub 3) omschreven pand

2 te in de periode van 15 juni 2020 tot en met 15 juni 2021

ten nadele van
ten nadele van
ten nadele van

woning van het hierboven sub 3) omschreven pand

3 te in de periode van 26 april 2021 tot en met 15 juni 2021

ten nadele van

woning van het hierboven sub 3) omschreven pand

4 te in de periode van 1 juni 2021 tot en met 15 juni 2021

ten nadele van

woning van het hierboven sub 3) omschreven pand

5 te op 15 juni 2021

woningen van het hierboven sub 3) omschreven pand ten nadele van niet nader te identificeren buitenlandse arbeiders

Beklaagde tevens gedagvaard om te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van de vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen, in de plaats gesteld of inkomsten vormen uit belegde voordelen (art. 42,3° en 43 bis Sw) conform de schriftelijke vordering van het OM neergelegd in het strafdossier.

Gezien het bewijs van overschrijving van de dagvaarding van beklaagde op het kantoor Rechtszekerheid dd. 19 september 2023 ref : en op het kantoor Rechtszekerheid dd. 18 september 2023 ref :

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:

Op strafgebied

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

Past het voorwerp en de incriminatieperiode van tenlastelegging B.2. aan als volgt:

"B.2.

i. te in de periode van 15 juni 2020 tot en met 7 maart 2021

*ten nadele van
ten nadele van
ten nadele van*

*,
,
,*

woning van het hierboven sub 3) omschreven pand

ii. te in de periode van 8 maart 2021 tot 15 juni 2021

ten nadele van

ten nadele van

ten nadele van ;

woning 2/1 van het hierboven sub 3) omschreven pand”.

Veroordeelt voor de vermengde feiten van de tenlasteleggingen A1, A2, A3, A4, A5, A6, B1, B2i -zoals aangepast-, B2ii -zoals aangepast-, B3, B4 en B5:

tot een geldboete van 10.000,00 EUR, zijnde 1.250,00 EUR verhoogd met 70 opdecimen.

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

Verleent uitstel van tenuitvoerlegging wat betreft deze geldboete voor een termijn van 3 jaar, doch slechts voor een gedeelte van 6.000,00 EUR, zijnde 750,00 EUR verhoogd met 70 opdecimen.

Verklaart verbeurd overeenkomstig artikel 42, 3° en 43bis Sw. de vermogensvoordelen voor een bedrag van 45.000 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 572,75 EUR.

Herstel

Wat betreft pand I:

verklaart de vorderingen van de WOONINSPECTEUR van het Vlaams Gewest zonder voorwerp.

Wat betreft pand II:

verklaart de vorderingen van de WOONINSPECTEUR van het Vlaams Gewest ontvankelijk en gegrond in de volgende mate;

veroordeelt tot het uitvoeren van alle werken om de conformiteit in de zin van artikel 1.3 § 1, 8° Codex Wonen, te herstellen wat het pand gelegen te gekadastreerd als betreft;

bepaalt de termijn voor uitvoering op 10 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 in geval in gebreke blijft de bevolen werken uit te voeren, conform artikel 3.47 van de Vlaamse Codex Wonen, om ambtshalve in de uitvoering van het opgelegde herstel te voorzien, op kosten van beklagde, 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

verklaart de veroordeling tot de herstelmaatregel uitvoerbaar bij voorraad ongegrond.

Wat betreft pand III:

verklaart de vorderingen van de WOONINSPECTEUR van het Vlaams Gewest ontvankelijk en gegrond in de volgende mate;

veroordeelt om aan het pand een andere bestemming te geven volgens de bepalingen van de VCRO, hetzij het pand te slopen, tenzij de sloop verboden is op grond van wettelijke, decretales of reglementaire bepalingen wat het pand gelegen te gekadastreerd als betreft;

bepaalt de termijn voor uitvoering op zes 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 in geval in gebreke blijft de bevolen werken uit te voeren, conform artikel 3.47 van de Vlaamse Codex Wonen, om ambtshalve 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 ;

verklaart de veroordeling tot de herstelmaatregel uitvoerbaar bij voorraad ongegrond.

Op burgerlijk gebied

houdt de burgerlijke belangen ambtshalve aan.

2.2.

Tegen dit vonnis werd hoger beroep ingesteld ter griffie van de rechtbank van eerste aanleg Antwerpen, afdeling Antwerpen:

- op 22 april 2024 door de beklaagde tegen alle beschikkingen,
- op 24 april 2024 door het Openbaar Ministerie ten opzichte van de beklaagde tegen alle beschikkingen op strafrechtelijk gebied.

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 tijdens de openbare zitting van 21 mei 2026.

Het hof heeft hierbij gehoord:

- mevrouw de voorzitter in haar verslag,
- het Openbaar Ministerie in zijn uiteenzetting van de zaak en in zijn vordering,
- de beklaagde in zijn middelen van verdediging, ontwikkeld door hemzelf en door zijn raadsman, voornoemd en bijgestaan door een door de Voorzitter aangestelde tolk Nederlands/Engels: mevrouw , die werd opgenomen in het Nationaal Register voor de gerechtsdeskundigen en voor de beëdigd vertalers, tolken en vertalers-tolken onder het nummer .

Eiser tot herstel DE WOONINSPECTEUR VAN HET VLAAMS GEWEST is regelmatig gedagvaard, maar is niet persoonlijk verschenen noch werd hij vertegenwoordigd ter zitting van 21 mei 2026, waarop de zaak ten gronde werd behandeld. Voorafgaandelijk had de eiser tot herstel bij brief van zijn advocaat van 3 juli 2024 laten weten dat hij niet meer in de beroepsprocedure zou tussenkomen, aangezien zijn herstellvordering inmiddels was uitgevoerd.

De door de beklaagde neergelegde conclusie 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 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 zoals bedoeld in artikel 204 Wetboek van Strafvordering van de beklaagde werd tijdig en regelmatig 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 zoals bedoeld in artikel 204 Wetboek van Strafvordering van het Openbaar Ministerie werd tijdig en regelmatig 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 van vermogensvoordelen is 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 uit tot de beoordeling van de beschikkingen van het bestreden vonnis die betrekking hebben op de schuld van de beklaagde aan de feiten onder tenlasteleggingen A.1 tot en met A.6, B.1, B.2.i zoals aangepast, B.2.ii zoals aangepast, B.3, B.4 en B.5, de straf ten aanzien van de beklaagde met inbegrip van de verbeurdverklaring van vermogensvoordelen en de herstellvordering.

5. Beoordeling ten gronde

5.1. Blijvende strafbaarheid van de feiten

Met ingang van 1 januari 2021 werd de strafbepaling waarop de tenlasteleggingen zijn 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 Vlaamse woonbeleid, waaronder de Vlaamse Wooncode, gecodificeerd als "Vlaamse Codex Wonen van 2021".

Het hof stelt vast dat de ten laste gelegde feiten, ook na deze inwerkingtredingen, strafbaar blijven onder de artikelen 3.34 en 3.36, 1° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

5.2. Met betrekking tot de regelmatigheid van de huiszoeken in de woning op de

De beklaagde voert aan dat de huiszoeken van 21 mei 2019 en 3 juni 2019 in het pand te onregelmatig waren, nu er geen geldige toestemming van de bewoners voorligt.

De beklaagde stelt dat de huiszoeken derhalve onregelmatig en nietig zijn en dat met de daarbij gedane vaststellingen geen rekening mag worden gehouden. Volgens de beklaagde dient dit te resulteren in de onontvankelijkheid van de strafvordering met betrekking tot de tenlasteleggingen A.1, A.2 en A.3.

Op grond van de voorliggende gegevens van het strafdossier en na nieuw onderzoek acht het hof, net als de eerste rechter, de bedoelde huiszoeken niet onregelmatig.

Het hof verwijst hiervoor naar de omstandige en oordeelkundige redengeving van de eerste rechter op blz. 6 en 7 van het bestreden vonnis, die door de beklaagde in hoger beroep niet wordt weerlegd en door het hof wordt beaamd en overgenomen en in antwoord op de beroepsconclusie van de beklaagden wordt aangevuld als volgt.

Op 21 mei 2019 omstreeks 05.00 uur werden

en) aangetroffen. Zij gaven voorafgaandelijk en ondubbelzinnig in de Poolse taal hun vrije schriftelijke toestemming tot doorzoeking van het betrokken gebouw en van de niet-zelfstandige kamerwoning waar zij op dat ogenblik elk afzonderlijk het werkelijk genot van hadden, alsook van de gemeenschappelijk door hen gedeelde keuken en badkamer.

De stelling van de beklaagde dat geen Nederlandse vertaling van de toestemmingsformulieren aan het strafdossier werd gevoegd, is feitelijk onjuist. In eerste aanleg werd wel degelijk een vertaling door een beëdigd vertaler gevoegd als bijlage bij de toen door het Openbaar Ministerie neergelegde conclusie. Uit de vertaalde documenten blijkt ook dat aan de betrokkenen ter kennis werd gebracht dat er zou worden overgegaan tot een huiszoeking die kaderde binnen een onderzoek naar de staat van de door hen betrokken woningen.

Op 3 juni 2019 omstreeks 20.05 uur werden enkel de Poolse bewoners

van de woning op het gelijkvloers aangetroffen. Beiden betrokken samen deze zelfstandige woning en hadden er het werkelijk genot van.

gaf voorafgaandelijk en ondubbelzinnig in de Poolse taal zijn vrije schriftelijke toestemming tot doorzoeking van het betrokken gebouw en van de woning. Een Nederlandse vertaling van deze toestemming werd later aan het dossier gevoegd (zie bijlage bij de conclusie van het Openbaar Ministerie), waaruit blijkt dat ter kennis werd gebracht dat zou worden overgegaan tot een huiszoeking die kaderde binnen een onderzoek naar de staat van de woning.

Van de tweede aanwezige bewoner ligt inderdaad geen voorafgaandelijke schriftelijke toestemming voor.

Het hof sluit zich op dit punt aan bij de terechte overwegingen van de eerste rechter in het bestreden vonnis op p. 6 en 7 (zie de derde en vierde alinea onder randletter e). De beklaagde brengt in hoger beroep geen nieuwe middelen aan die de correcte visie van de eerste rechter daaromtrent kunnen ontkrachten.

Uit samenlezing van het aanvankelijk proces-verbaal van de lokale politie en het navolgend proces-verbaal van de Wooninspecteur volgt dat ook – weliswaar enkel mondeling – voorafgaandelijk vrij en met kennis van zaken instemde met de huiszoeking en de eerste rechter wees er terecht op dat deze zoeking niet als doel, noch als gevolg had dat bewijselementen werden verzameld tegen de beide bewoners of één van hen, die immers nooit als verdachte(n) van de hier onderzochte feiten in beeld kunnen komen.

Het gebrek aan schriftelijke toestemming van leidt niet tot de onregelmatigheid van de huiszoeking en tast de bruikbaarheid van de bij die gelegenheid gedane vaststellingen ten aanzien van beklaagde niet aan, gelet op de geldige voorafgaande en schriftelijke toestemming van de andere bewoner, van wie het niet ter discussie staat dat deze eveneens het werkelijk genot van de woning had.

In het vermeld proces-verbaal van de Wooninspecteur staat beschreven dat de betrokken woning op het gelijkvloers bestond uit een woonkamer met open keuken en een badkamer met bad, lavabo en toilet, hetgeen ook blijkt uit de situatieschets die als bijlage bij dat proces-verbaal werd gevoegd. Uit het bijgevoegd fotodossier blijkt dat beide bewoners niet over een afgescheiden ruimte beschikten, maar gezamenlijk de woonkamer betrokken, elk met hun eigen bed, zonder dat er enige deur of andersoortige afsluiting tussen hen voorzien was.

Beide bewoners hadden dan ook het werkelijk genot van de gehele woning, geen van beiden had exclusief genot over een gedeelte van de woning. De door de Wooninspecteur gedane vaststellingen hadden betrekking op de staat van de gehele woning en konden onmogelijk worden opgedeeld per bewoner.

Het hof herhaalt dat uit de voorliggende gegevens van het strafdossier wel degelijk blijkt dat ook voorafgaandelijk mondeling had ingestemd met de huiszoeking. Hij was daar persoonlijk bij aanwezig en uit niets blijkt dat hij op enig ogenblik bezwaar of protest zou hebben geuit.

Ten overvloede wees de eerste rechter er terecht op dat beklaagde niet diegene is wiens recht op onschendbaarheid van de woning per hypothese aangetast zou zijn. Het valt inderdaad niet in te zien op welke wijze de rechten van de beklaagde beknot zouden zijn geweest door het concrete verloop en de uitvoering van de huiszoeking zonder de tweede uitdrukkelijke schriftelijke toestemming tot huiszoeking.

Het valt in de dynamiek van de huiszoeking te begrijpen dat, in de concrete aangehaalde omstandigheden, de formaliteit van een tweede uitdrukkelijke schriftelijke toestemming niet werd gevraagd, ook al was dit vanuit strafprocedureel standpunt wenselijk geweest.

De huiszoeken van 21 mei 2019 en 3 juni 2019 waren derhalve noch onregelmatig, noch onwettig.

Louter subsidiair merkt het hof op dat een eventuele onregelmatigheid inzake de verkrijging van bewijselementen uit de huiszoeking van 3 juni 2019 niet zou leiden tot de nietigheid of de uitsluiting ervan. De naleving van de vormvoorwaarde van artikel 3 Huiszoekingswet is niet voorgeschreven op straffe van nietigheid, de betrouwbaarheid als bewijs van de door de Wooninspecteur gedane vaststellingen is niet aangetast door de enkele omstandigheid dat een van beide aanwezige bewoners geen schriftelijke toestemming tot de huiszoeking had gegeven, en het optreden van de politie of van de Wooninspecteur was niet aan te merken als een ernstige schending van de beginselen van een behoorlijke procesorde, waardoor doelbewust of met grove veronachtzaming van de belangen van de beklaagde aan diens recht op een eerlijke behandeling van zijn zaak is tekortgedaan. Bovendien heeft de beklaagde omtrent de tegen hem aangevoerde materiële schuld aanwijzingen alle tegenspraak kunnen voeren, zodat het gebruik van het bewijs dat uit de huiszoeking is voortgekomen, niet in strijd is met het recht van de beklaagde op een eerlijk proces in zijn geheel beschouwd.

Er is derhalve geen enkele aanleiding om over te gaan tot uitsluiting van de uit de huiszoeken verkregen bewijselementen, laat staan om te besluiten tot de onontvankelijkheid van de deels daarop gesteunde strafvordering met betrekking tot de tenlasteleggingen A.1, A.2 en A.3.

5.3. Met betrekking tot de schuld

De beklaagde meent ten onrechte dat de strafbaarstelling van artikel 20 Vlaamse Wooncode (thans artikel 3.34 Vlaamse Codex Wonen van 2021) niet op hem van toepassing is omdat enkele woningen door hem niet zouden zijn verhuurd of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning. Hij wijst erop dat de verhuring gebeurde aan twee onderscheiden Poolse rechtspersonen, aan wie uitdrukkelijk het verbod was opgelegd om de woningen te onderverhuren.

De beklaagde wist nochtans met zekerheid dat deze Poolse rechtspersonen de woningen verder aan buitenlandse arbeidskrachten ter beschikking zouden stellen met het oog op bewoning.

De strafbaarheid van de terbeschikkingstelling van een niet-conforme woning met het oog op bewoning wordt niet uitgesloten door gebruik te maken van een tussenpersoon, hetgeen uitdrukkelijk blijkt uit artikel 20 Vlaamse Wooncode (*"rechtstreeks of via tussenpersonen"*) en thans ook uit artikel 3.34 Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Verder blijkt uit het strafdossier dat de huisvestingsbestemming een zekere standvastigheid vertoonde. De aangetroffen Poolse bewoners waren er effectief, gewoonlijk en al langdurig gehuisvest en hun verblijf had geen occasioneel karakter. Hieraan wordt geen afbreuk gedaan door de vaststelling dat zij af en toe voor een korte onderbreking naar hun domicilieadres in het thuisland terugkeerden, zoals uit hun verklaringen blijkt.

Het criterium van de standvastigheid heeft overigens aan relevantie ingeboet, nu inmiddels vaststaat dat personen van wie de huisvesting slechts tijdelijk is, niet uitgesloten mogen worden van de waarborgen inzake woonkwaliteit die het gevolg zijn van de kwalificatie van het onroerend goed als woning (zie het arrest nr _____ an het Grondwettelijk Hof van 21 oktober 2021).

Anders dan de beklaagde in zijn conclusie aanhaalt is deze visie van het Grondwettelijk Hof niet nieuw. Het Grondwettelijk Hof verwees er in zijn arrest naar dat het steeds het doel van de Vlaamse decreetgever was geweest om de woonkwaliteit van *alle* woningen te verbeteren en de vereisten dienaangaande van toepassing te maken op zowel permanente als tijdelijke huisvesting, hetgeen blijkt uit de voorbereidende werken van de Vlaamse Wooncode.

De eerste rechter ging terecht en correct over tot herkwalificatie van tenlastelegging B.2 door de aanpassing van het voorwerp en de incriminatieperiode ervan. Het hof sluit zich op dat punt aan bij de oordeelkundige redengeving van de eerste rechter op p. 11 van het bestreden vonnis (randletter x) en de uitwerking daarvan in het beschikkend gedeelte.

Op grond van de voorliggende gegevens van het strafdossier en na nieuw onderzoek ter terechtzitting is de schuld van beklaagde aan alle hem ten laste gelegde feiten bewezen gebleven.

Hiervoor verwijst het hof naar de omstandige en oordeelkundige redengeving van de eerste rechter op blz. 7 tot en met 11 van het bestreden vonnis, die door de beklaagde in hoger beroep niet wordt weerlegd en door het hof wordt beaamd, overgenomen en in antwoord op de middelen van de beklaagden wordt aangevuld als volgt.

Voor wat betreft de feiten onder tenlasteleggingen A.1, A.2 en A.3 blijken de inbreuken op de woonkwaliteitsnormen telkens uit de technische vaststellingen van de wooninspecteur van 21 mei 2019 en 3 juni 2019. Daarbij werden meerdere ernstige gebreken van minstens categorie II vastgesteld, zowel in het gebouw als in de afzonderlijke woongelegenheden die het voorwerp van deze tenlasteleggingen uitmaken. Ook uit het beschikbaar fotodossier van de wooninspecteur blijkt dat de woningen niet voldeden aan de elementaire vereisten inzake veiligheid, gezondheid en woonkwaliteit van artikel 5 Vlaamse Wooncode.

Diverse van de vastgestelde gebreken waren duidelijk structureel van aard (bijvoorbeeld zware corrosie aan metalen profielen in troggewelven in de kelder, gebrekkige gasinstallatie, gebrek aan rookmelders, niet-toegestane loden drinkwaterleidingen) en kunnen onmogelijk veroorzaakt zijn door nalatigheid vanwege een huurder.

In die omstandigheden is het correct om de aanvang van de feiten onder tenlasteleggingen A.1 en A.2 één jaar voor de technische vaststellingen te situeren. Op dat ogenblik waren de betreffende gebreken met zekerheid aanwezig en zij zijn aanwezig gebleven gedurende het verder verloop van de gehele incriminatieperiode. Hetzelfde geldt met betrekking tot het feit onder tenlastelegging A.3 voor de periode van 1 april 2019 tot en met 3 juni 2019.

Voor wat betreft de feiten onder tenlasteleggingen A.4, A.5 en A.6 blijken de inbreuken op de woonkwaliteitsnormen telkens uit de technische vaststellingen van de wooninspecteur van 30 april 2019, 4 september 2019 en 16 december 2019. Daarbij werden meerdere ernstige gebreken van minstens categorie II vastgesteld, zowel in het gebouw als in de afzonderlijke woongelegenheden die het voorwerp van deze tenlasteleggingen uitmaken. Ook hier blijkt uit het beschikbaar fotodossier van de wooninspecteur dat de woningen niet voldeden aan de elementaire vereisten van artikel 5 Vlaamse Wooncode.

Meerdere van de vastgestelde gebreken waren structureel van aard (bijvoorbeeld gebrekkige elektrische installatie met risico op elektrocutie of brand) en kunnen onmogelijk veroorzaakt zijn door nalatigheid vanwege een huurder.

In die omstandigheden is het correct om de aanvang van de feiten onder tenlasteleggingen A.4, A.5 en A.6 één jaar voor de laatste technische vaststellingen te situeren. Op dat ogenblik waren de betreffende gebreken met zekerheid aanwezig en zij zijn aanwezig gebleven gedurende het verder verloop van de gehele incriminatieperiode.

Voor wat betreft de feiten onder tenlasteleggingen B1 tot en met B5 blijken de inbreuken op de woonkwaliteitsnormen uit de technische vaststellingen van de wooninspecteur van 15 juni 2021. Daarbij werden meerdere ernstige gebreken van minstens categorie II vastgesteld, zowel in het gebouw als in de afzonderlijke woongelegenheden die het voorwerp van deze tenlasteleggingen uitmaken. Ook uit het fotodossier van de wooninspecteur blijkt dat de woningen niet voldeden aan de elementaire vereisten inzake veiligheid, gezondheid en woonkwaliteit van artikel 5 Vlaamse Wooncode.

Ook hier waren diverse gebreken duidelijk structureel van aard (bijvoorbeeld meerdere gevaarlijke gebreken aan elektrische voorzieningen in de kelder en de inkomhal, beschikbare aarding niet aangesloten op aardgeleider, onvoldoende borstwering bij ramen zonder enige valbeveiliging, gebrek aan rookmelders) zodat zij onmogelijk veroorzaakt kunnen zijn door nalatigheid vanwege een huurder.

In die omstandigheden is het correct om de aanvang van de feiten onder tenlasteleggingen B.1 en B.2.i één jaar voor de technische vaststellingen te situeren. Op dat ogenblik waren de betreffende gebreken met zekerheid aanwezig en zij zijn aanwezig gebleven gedurende het verder verloop van de gehele incriminatieperiode. Hetzelfde geldt met betrekking tot het feit onder tenlastelegging B.2.ii voor de periode van 8 maart 2021 tot 15 juni 2021, met betrekking tot het feit onder tenlastelegging B.3 voor de periode van 26 april 2021 tot en met 15 juni 2021 en met betrekking tot het feit onder tenlastelegging B.4 voor de periode van 1 juni 2021 tot en met 15 juni 2021.

Sedert de inwerkingtreding op 1 januari 2021 van de Vlaamse Codex Wonen van 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 de categorieën II of III vertoont. Uit de hoger beschreven bewijselementen blijkt dat aan deze voorwaarde telkens voldaan is, zodat de feiten thans nog steeds strafbaar zijn.

De woongelegenheden waren eigendom van onder meer beklaagde _____, en werden ondanks de voortdurende gebrekkige en niet-conforme toestand gedurende de incriminatieperiodes verhuurd of minstens met het oog op bewoning ter beschikking gesteld.

Beklaagde _____ stond in voor het beheer van de panden en voor de verhuring of de terbeschikkingstelling van de daarin gelegen woningen. Hij kende de niet-conforme toestand van het gebouw en van de woningen en wist dat deze behept waren met gebreken van minstens categorie II en dat het dus verboden was om de woningen in die toestand te verhuren of ter beschikking te stellen met het oog op bewoning.

Het hof wijst er in dit verband op dat voor het bestaan van het ten laste gelegd misdrijf geen algemeen, noch een bijzonder opzet vereist. Het moreel bestanddeel van onachtzaamheid of een gebrek aan voorzorg of voorzichtigheid is voldoende voor een strafrechtelijke betegeling.

De beklaagde had de verplichting om tijdens de volledige periode van verhuring of terbeschikkingstelling 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 geschoten is in deze verplichting, en desondanks toch wetens en willens besloot om de woningen te blijven verhuren en de huurgelden op te strijken, minstens ter beschikking te blijven stellen.

Daarom is de schuld van beklaagde _____ aan de hem ten laste gelegde feiten bewezen gebleven gedurende de periodes zoals in de tenlasteleggingen vermeld.

Uit de voorliggende elementen van het strafdossier volgt dat telkens ook de verzwarende omstandigheid bewezen is dat de beklaagde een gewoonte heeft gemaakt van de betrokken wederrechtelijke activiteit.

Niettegenstaande hij geregeld door de bevoegde diensten werd gecontroleerd en op zijn fouten werd gewezen, bleef hij wetens en willens op onderscheiden tijdstippen meerdere niet-conforme woningen aan onderscheiden personen verhuren en de huurgelden opstrijken.

Voor zover de bewezen verklaarde feiten werden gepleegd voor 1 januari 2021 was deze verzwarende omstandigheid strafbaar gesteld in artikel 20, § 1, derde lid, Vlaamse Wooncode. Vanaf 1 januari 2021 en op heden nog steeds is deze verzwarende omstandigheid strafbaar gesteld in artikel 3.36 Vlaamse Codex Wonen van 2021.

5.4. Met betrekking tot de straf

De eerste rechter stelde terecht vast dat de bewezen verklaarde feiten voor de beklaagde de opeenvolgende en voortgezette uitvoering waren van een zelfde misdadig opzet, zodat er 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 van de uitspraak van zijn veroordeling 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 bewezen verklaarde feiten.

Het hof neemt kennis van het door de beklaagde neergelegd politiereglement van de stad Antwerpen voor het verhuren van kamers voor de tijdelijke huisvesting van arbeidskrachten, dat in werking is getreden op 1 november 2023. Dit reglement voorziet in de invoering van een vergunningsplicht voor eenieder die op het grondgebied van de stad Antwerpen kamers in een kamerwoning wenst te verhuren, ter beschikking te stellen of te huur te stellen voor de tijdelijke huisvesting van arbeidskrachten. Eén van de voorwaarden om zo'n vergunning te kunnen krijgen luidt als volgt:

“De eigenaar en verhuurder, of de organen en/of vertegenwoordigers van de rechtspersoon die eigenaar of verhuurder is, zijn niet veroordeeld voor inbreuken op boek 2, titel VIII, hoofdstuk III *quater* van het Strafwetboek (*misbruik van andermans kwetsbare toestand door de verkoop, verhuur of terbeschikkingstelling van goederen met de bedoeling een abnormaal profijt te realiseren*) of op de artikelen 3.34 – 3.36 van de Vlaamse Codex Wonen van 2023 (oud artikel 20 van de Vlaamse Wooncode)

(niet-conforme of overbewoonde woning verhuren, te huur stellen of ter beschikking stellen met het oog op bewoning)“.

Het bestaan van deze nieuwe reglementering, dewelke pas van kracht werd nadat de thans bewezen verklaarde feiten zijn gepleegd, brengt het hof niet tot een ander besluit inzake de niet-toekenning van de gunst van de opschorting. Daarvoor blijven de feiten te zwaarwichtig.

Bovendien brengt een niet-opgeschorte bestraffing, buiten de normale gevolgen, voor de beklaagde geen buitenproportionele sociaaleconomische declassering met zich mee, rekening houdend met de ernst van de thans bewezen verklaarde feiten. De beklaagde behoudt overigens nog steeds de mogelijkheid om woningen en niet-zelfstandige kamers te verhuren buiten het kader van dit politiereglement.

Het hof ziet overigens geen enkele aanleiding om in te gaan op het verzoek van de beklaagde om een prejudiciële vraag aan het Grondwettelijk Hof te stellen omtrent de bestaanbaarheid van de hoger geciteerde bepaling van het politiereglement met het door de artikelen 10 en 11 van de Grondwet gewaarborgde beginsel van gelijkheid en niet-discriminatie.

Het door de beklaagde geïnviseerd politiereglement van _____ is geen norm die in aanmerking komt voor de bedoelde toetsing door het Grondwettelijk Hof, dewelke zich bij toepassing van artikel 26, § 1, 3°, Bijzondere Wet op het Grondwettelijk Hof van 6 januari 1989 beperkt tot schending door een wet, een decreet of een in artikel 134 van de Grondwet bedoelde regel.

Het hof houdt bij de straftoemeting rekening met:

- de persoonlijkheid van de beklaagde;
- het gunstig strafrechtelijk verleden van de beklaagde, op wiens strafregister enkel een veroordeling uit 2006 in een verkeerszaak staat;
- de omstandigheden, de aard, de ernst en het maatschappelijk nadeel van de bewezen verklaarde misdrijven, die blijken geven van een gebrek aan respect voor andermans welzijn, veiligheid en gezondheid;

- de vaststelling dat de beklaagde inmiddels het nodige heeft gedaan om de gebreken in en aan de woningen integraal te herstellen, waardoor de herstellvordering zonder voorwerp is geworden;
- het ruime tijdsverloop sedert de feiten, zonder dat er een schending van de redelijke termijn in strafzaken voorligt. Het strafdossier in zijn geheel overziende, stelt het hof noch in de fase van het vooronderzoek, noch in de fase van de strafvervolgning van de beklaagde in eerste aanleg of in hoger beroep enige periode van stilstand vast waarvoor geen gerechtvaardigde verantwoording bestaat. Er is derhalve geen aanleiding om een eenvoudige schuldigverklaring uit te spreken.

De straf die voorzien is bij toepassing van de artikelen 3.34 en 3.36 Vlaamse Codex Wonen van 2021 is dezelfde als deze die ten tijde van de bewezen verklaarde feiten voorzien was onder artikel 20, § 1, eerste en derde lid Vlaamse Wooncode.

Om al deze redenen heeft de eerste rechter om oordeelkundige redenen die worden beaamd en overgenomen door het hof, aan de beklaagde een wettige, passende en proportionele bestraffing opgelegd onder de vorm van een geldboete van 10.000,00 euro, dit is 1.250,00 euro verhoogd met 70 opdecimen, 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 gelast ten behoeve van de beklaagde, die daartoe aan de voorwaarden voldoet, gedurende een termijn van drie jaar het uitstel van de tenuitvoerlegging van de opgelegde geldboete ten belope van een bedrag van 6.000,00 euro, zijnde 750,00 euro verhoogd met 70 opdecimen. Dit moet een maximale preventieve werking van het uitgesteld gedeelte van de straf waarborgen. De beklaagde dient te beseffen dat het uitstel kan worden herroepen wanneer hij tijdens deze proefperiode opnieuw dergelijke feiten of andere ernstige feiten zou plegen.

Het overige gedeelte van de geldboete wordt effectief opgelegd om de beklaagde te raken in zijn vermogen en hem te doen inzien dat crimineel geldgewin nooit lonend mag zijn.

Het hof gaat derhalve niet in op het ondergeschikt verzoek van de beklaagde om hem een werkstraf of een autonome probatiestraf op te leggen, nu de door het hof gekozen straf meer geschikt is om tegemoet te komen aan de door artikel 7, § 2, Strafwetboek bepaalde doelstellingen van de straf.

Deze straf strekt er idealiter toe om aan de beklaagde het ontoelaatbare van zijn handelen te doen inzien en hem ertoe aan te zetten zich in de toekomst van zulke gedragingen te onthouden.

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

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

5.5. Met betrekking tot de verbeurdverklaring van vermogensvoordelen

Het Openbaar Ministerie vorderde tevens schriftelijk de verbeurdverklaring op grond van de artikelen 42, 3° en 43*bis* Strafwetboek van de wederrechtelijk door beklaagde uit de misdrijven verkregen vermogensvoordelen, begroot op de huurgelden die hij tijdens de incriminatieperiodes geïnd heeft ten belope van 58.110,00 euro. De eerste rechter bracht dit bedrag terug tot 45.000,00 euro.

Beklaagde *...* was mede-eigenaar van de gebouwen op *...* (tenlasteleggingen A4, A5 en A6) en op *...* (tenlasteleggingen B1 t.e.m. B5) en heeft gedurende de onderscheiden incriminatieperioden huurgelden geïnd voor de verhuring van daarin gelegen niet-conforme woningen.

Deze huurgelden werden door het Openbaar Ministerie geraamd op 16.200,00 euro voor de woningen op *...* en op 14.010,00 euro voor de woningen op de *...*

Er zijn geen aanwijzingen dat de betrokken huurders hun huurbetalingen niet volledig zouden hebben voldaan, zoals zij verklaarden aan de wooninspecteur.

Het door de beklaagde neergelegd overzicht waaruit volgens hem blijkt dat de rekening van huurder (tenlastelegging A.4) aan het einde van de incriminatieperiode een betalingsachterstand van 1.478,96 euro kende, overtuigt het hof niet. Uit dat overzicht blijkt zelfs dat de betrokken huurder gedurende de volledige incriminatieperiode een hoger bedrag per maand betaalde dan door het Openbaar Ministerie werd weerhouden voor de berekening van het vermogensvoordeel. De vermelde betalingsachterstand heeft louter betrekking op achterstallige indexaties, terwijl het Openbaar Ministerie voor de berekening van het vermogensvoordeel enkel is uitgegaan van de niet-geïndexeerde basishuur, zodat er geen correctie dient te gebeuren.

Hetzelfde geldt voor het door de beklaagde neergelegd overzicht waaruit volgens hem blijkt dat de rekening van huurder (tenlastelegging B.1) aan het einde van de incriminatieperiode een betalingsachterstand van 2.211,77 euro kende. Uit dat overzicht blijkt dat de betrokken huurder gedurende de volledige incriminatieperiode elke maand het bedrag betaalde dat door het Openbaar Ministerie werd weerhouden voor de berekening van het vermogensvoordeel. Ook hier heeft de vermelde betalingsachterstand louter betrekking op achterstallige indexaties, terwijl het Openbaar Ministerie voor haar berekening enkel uitging van de niet-geïndexeerde basishuur, zodat er geen correctie dient te gebeuren.

Voor de huurgelden die van huurder (tenlasteleggingen B.2.i en B.2.ii) werden geïnd dient wel een kleine correctie te gebeuren.

Uit bijlage 12 bij het navolgend proces-verbaal van de wooninspecteur blijkt dat de verhuring van woning aan deze huurder pas aanving op 8 maart 2021 en dat de huurprijs 630,00 euro per maand bedroeg (tenlastelegging B.2.ii). Er zijn geen aanwijzingen dat de betrokken huurder het verschuldigd huurbedrag niet volledig zou hebben voldaan, hetgeen door de beklaagde ook niet wordt beweerd. Daarom bepaalt het hof de vermogensvoordelen die uit de verhuring van deze niet-conforme woning werden verkregen op 2.520,00 euro (4 maanden x 630,00 euro).

Daarvóór had dezelfde huurder echter ook een niet-conforme woning op de derde verdieping van het gebouw betrokken (tenlastelegging B.2.i), waarvoor hij tijdens de incriminatieperiode minstens 550,00 euro per maand huur had betaald. Er zijn geen aanwijzingen dat de betrokken huurder het verschuldigd huurbedrag niet volledig zou hebben voldaan, hetgeen door de beklaagde ook niet wordt beweerd. Daarom bepaalt het hof de vermogensvoordelen die uit de verhuring van deze niet-conforme woning werden verkregen op 4.400,00 euro (8 maanden x 550,00 euro).

Uit de gegevens van het strafdossier volgt dat de beklaagde uit de onder tenlasteleggingen A.4, A.5 en A.6 geviseerde verhuring van niet-conforme woningen op de Paulus Beyestraat 69 wederrechtelijk een vermogensvoordeel van 16.200,00 euro (6.000,00 + 6.000,00 + 4.200,00) verkregen heeft, en uit de onder tenlasteleggingen B.1 tot en met B.5 geviseerde verhuring van niet-conforme woningen op een vermogensvoordeel van 14.030,00 euro (6.000,00 + 4.400,00 + 2.520,00 + 550,00 + 560,00).

Beklaagde was tevens mede-eigenaar van het gebouw op tenlasteleggingen A.1, A.2 en A.3), en heeft de daarin gelegen woningen verhuurd met het oog op bewoning. Gedurende de onderscheiden incriminatieperioden inde hij de huurgelden voor de verhuring van deze niet-conforme woningen.

Deze huurgelden werden door het Openbaar Ministerie correct geraamd op 27.900 euro. Dit bedrag vormt het vermogensvoordeel dat de beklaagde wederrechtelijk heeft verkregen uit de onder tenlasteleggingen A.1, A.2 en A.3 geviseerde verhuring van niet-conforme woningen op .

Het hof acht het maatschappelijk niet aanvaardbaar dat de beklaagde in het bezit zou blijven van de illegale opbrengsten van de door hem gepleegde misdrijven, die in het geheel dus op 58.130,00 euro (27.900,00 + 16.200,00 + 14.030,00) worden bepaald.

Het hof ziet geen aanleiding om een lager bedrag dan de effectief uit de misdrijven genoten opbrengsten verbeurd te verklaren.

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

Nu deze vermogensvoordelen niet werden gevonden in het vermogen van de beklaagde heeft de verbeurdverklaring betrekking op de geldwaarde die ermee overeenstemt.

5.6. Met betrekking tot de herstellvorderingen van de wooninspecteur

Aangezien integraal werd voldaan aan alle herstellvorderingen van de wooninspecteur zijn deze thans zonder voorwerp geworden.

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
- 152bis, 162, 182, 185, 189, 190, 190ter, 194, 195, 199, 200, 202, 203, 203bis, 204, 210, 211 en 211bis 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., 3.36 en 3.49 van de decreten over het Vlaamse woonbeleid van 17 juli 2020 "Vlaamse Codex Wonen van 2021"
- 1 van de wet van 5 maart 1952
- 2 en 6 van de wet van 19 december 2025 betreffende de verhoging van opdecimes en de verzwaring van de geldboete voor inbreuk op het Sociaal Strafwetboek met een verzwarende factor
- 59 en 60 van de programmawet van 25 december 2016
- 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)

7. Beslissing

Het hof,

Rechtdoende **op tegenspraak** ten aanzien van de beklaagde en **bij verstek** ten aanzien van de eiser tot herstel 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

Bevestigt de beslissing van de eerste rechter tot opsplitsing en aanpassing van tenlastelegging B.2 naar de tenlasteleggingen B.2.i en B.2.ii;

Bevestigt het bestreden vonnis met betrekking tot de schuldigverklaring van de beklaagde aan de feiten onder tenlasteleggingen A.1, A.2, A.3, A.4, A.5, A.6, B.1, B.2.i, B.2.ii, B.3, B.4 en B.5;

Bevestigt het bestreden vonnis met betrekking tot de straf, hetgeen inhoudt dat de beklaagde voor deze feiten vermengd veroordeeld blijft tot een geldboete van 10.000,00 euro, dit is 1.250,00 euro verhoogd met 70 opdecimen of, bij gebreke aan betaling binnen de in artikel 40 Strafwetboek bepaalde termijn, tot een vervangende gevangenisstraf van negentig dagen;

Gelast gedurende een proeftijd van drie jaar het uitstel van de tenuitvoerlegging van deze geldboete, doch slechts voor een gedeelte van 6.000,00 euro, dit is 750,00 euro verhoogd met 70 opdecimen;

Beveelt lastens de beklaagde de verbeurdverklaring van illegale vermogensvoordelen voor een bedrag van 58.130,00 euro bij equivalent;

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

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

Met betrekking tot de herstellvordering

Wijzigt het bestreden vonnis;

Stelt vast dat de herstellvorderingen van de Wooninspecteur van het Vlaams Gewest zonder voorwerp zijn geworden;

Met betrekking tot de kosten

Laat de kosten van de tolk ten laste van de Staat;

Verwijst de beklaagde in de overige kosten van de strafvordering en de herstellvordering in beide aanleggen, deze voorgeschoten door de openbare partij en in totaal begroot op 711,52 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 **24 juni 2026**

uitgesproken door _____, Kamervoorzitter

in aanwezigheid van _____, Substituut-procureur-generaal

met bijstand van _____, Griffier