



Eensluidend verklaarde kopie
VAJA Certified 25-06-2026 09:07:10
Afgeleverd aan: WOONINSPECTEUR VLAAMS GEWEST
Uitsluitend voor bestuurlijke inlichting - behoeften van
inwendige aard

Arrestnummer
C / 1018 / 2026
Repertoriumnummer
2026 / 1811
Datum van uitspraak
24 juni 2026
Rolnummer
Notitienummer parket-generaal
2025/PGA/2476 2025/VJ11/953

☐ Mededeelbaar aan de
ontvanger

Hof van beroep Antwerpen

Arrest

C4 kamer
correctionele zaken

Aangeboden op
Niet te registreren

Het OPENBAAR MINISTERIE

tegen

1.

rijksregisternummer

geboren

wonende te

van Belgische nationaliteit

beklaagde

vertegenwoordigd door mr.

, advocaat bij de balie

2.

rijksregisternummer

geboren

wonende te

van Belgische nationaliteit

beklaagde

in persoon aanwezig en bijgestaan door mr.

, advocaat bij de balie

1. Ten laste gelegde feiten

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

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

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

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

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

De kadastrale omschrijving van het onroerend goed dat het voorwerp van het misdrijf is, zijnde:

ligging:

aard en oppervlakte: huis, 2a89ca

wijk en nummer van het kadaster

met als blote eigenaar voor de geheelheid ingevolge schenking door

bij akte van 29 oktober 2009 verleden door notaris , en het

vruchtgebruik in zijn geheelheid toebehorend aan overleden

; de volle eigendom ingevolge erfenis thans aar .

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)

De feiten vanaf 1 januari 2021 nog steeds strafbaar gesteld ingevolge inbreuk op artikel 3.34. van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, door 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,

Te , in de periode van 1 december 2016 tot en met 11 oktober 2022

namelijk een woning te

Tevens gedagvaard teneinde zich overeenkomstig art. 42, 3° en/of 43bis van het Strafwetboek, te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van een bedrag van 46.150 EUR, (huur van 650 EUR/maandelijks van 1 december 2016 tot 11 oktober 2022), zijnde de op grond van de weerhouden feiten geraamde opbrengst van de vervolgte misdrijven.

Overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid

d.d. 10 december 2024

Ref.:

Bedrag: 285,00 euro

2. Bestreden beslissing

2.1.

Bij het vonnis, op tegenspraak gewezen op 29 april 2025 door de rechtbank van eerste aanleg Limburg, afdeling Hasselt, kamer 13D, werd als volgt beslist:

Op strafgebied

Ten aanzien van , eerste beklaagde

Verklaart eerste beklaagde schuldig aan de feiten van de tenlastelegging.

Gelast ten voordele van de gewone opschorting van de uitspraak van de veroordeling met een proeftijd van 3 jaar.

Verklaart verbeurd overeenkomstig artikel 42, 3° en 43bis Sw. de vermogensvoordelen voor een bedrag van 23.075,00 euro.

Veroordeelt tot betaling van:

- een bijdrage van 26,00 euro aan het Begrotingsfonds voor juridische tweedelijsbijstand;
- een vaste vergoeding voor beheerskosten in strafzaken. Deze vergoeding bedraagt 61,01 euro;
- solidair met medeveroordeelde tot de kosten van de strafvordering, op heden begroot op 384,25 euro.

Ten aanzien van , tweede beklaagde

Verklaart tweede beklaagde schuldig aan de feiten van de tenlastelegging.

Gelast ten voordele van de gewone opschorting van de uitspraak van de veroordeling met een proeftijd van 3 jaar.

Verklaart verbeurd overeenkomstig artikel 42, 3° en 43bis Sw. de vermogensvoordelen voor een bedrag van 23.075,00 euro.

Veroordeelt tot betaling van:

- een bijdrage van 26,00 euro aan het Begrotingsfonds voor juridische tweedelijnsbijstand;
- een vaste vergoeding voor beheerskosten in strafzaken. Deze vergoeding bedraagt 61,01 euro;
- solidair met medeveroordeelde tot de kosten van de strafvordering, op heden begroot op 384,25 euro.

Herstelvordering:

Veroordeelt eerste beklaagde en tweede beklaagde hoofdelijk overeenkomstig artikel 3.43 Vlaamse Codex Wonen, om:

- aan het pand gelegen te , kadastraal gekend onder de nodige werken uit te (laten) voeren en alle vastgestelde gebreken weg te werken opdat het pand (terug) zou voldoen aan de vereisten uit artikel 3.1 Vlaamse Codex Wonen of om de woning of het goed te slopen, tenzij de sloop ervan verboden is op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen;
- dit binnen een termijn van 12 maanden na de betekening van dit vonnis;
- en zulks onder verbeurte van een DWANGSOM van 150 euro per beklaagde en per dag vertraging vanaf de eerste dag na het verstrijken van voornoemde hersteltermijn met een maximum van 150.000 euro per beklaagde.

ZEGT VOOR RECHT dat de Vlaamse Wooninspecteur, indien de herstelmaatregel niet vrijwillig wordt uitgevoerd, overeenkomstig artikel 3.47 Vlaamse Codex Wonen zelf ambtshalve in de uitvoering ervan kunnen voorzien en dat in zulk geval eerste beklaagde

en tweede beklaagde Ine Uten hoofdelijk worden verplicht alle uitvoeringskosten te vergoeden op vertoon van een staat, opgesteld door de Vlaamse Wooninspecteur, of begroot en uitvoerbaar verklaard door de beslagrechter in de burgerlijke rechtbank.

Machtigt overeenkomstig artikel 3.48 Vlaamse Codex Wonen de Wooninspecteur om volgende kosten van herhuisvesting van de bewoner(s) van de ongeschikte of onbewoonbare woning hoofdelijk terug te vorderen van eerste beklaagde en tweede beklaagde als verhuurders of personen die de woning ter beschikking stelden:

1. de kosten om de woning te ontruimen;
2. de kosten voor het vervoer en de opslag van het meubilair en de goederen van de bewoner(s);
3. de installatiekosten met betrekking tot de nieuw te betrekken woning;
4. gedurende een periode van maximaal één jaar: het verschil tussen de kosten per maand van de woning, vermeld in punt 3., of van het verblijf in een daartoe uitgeruste voorziening, en 20% van het maandelijkse beschikbare inkomen van de bewoner.

Verzoekt de griffie om overeenkomstig artikel 3.45 Vlaamse Codex Wonen een afschrift van onderhavig vonnis te bezorgen aan de Vlaamse Wooninspecteur binnen de termijn om rechtsmiddelen tegen de uitspraak aan te wenden.

Zegt voor recht dat huidige eindbeslissing overeenkomstig artikel 3.49, § 1, 2de lid Vlaamse Codex Wonen en artikel 84, 1ste lid Hypotheekwet op de kant van de overgeschreven dagvaarding of van het overgeschreven exploit dient te worden overgeschreven door het bezorgen aan de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie van twee uittreksels van het vonnis afgegeven door de griffier met vermelding van:

- de naam, de voornamen en de woonplaats van de partijen;
- het beschikkende gedeelte van de beslissing;
- de vermelding van deze rechtbank, afdeling en kamer, die de beslissing wees.

Op burgerlijk gebied

De rechtbank houdt ambtshalve de burgerlijke belangen aan.

2.2.

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

- op 15 mei 2025 door beklaagde tegen alle beschikkingen;
- op 16 mei 2025 door het Openbaar Ministerie ten opzichte van beklaagde tegen alle beschikkingen op strafrechtelijk gebied;
- op 27 mei 2025 door beklaagde tegen alle beschikkingen;
- op 28 mei 2025 door het Openbaar Ministerie ten opzichte van 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 Limburg, afdeling Hasselt:

- op 15 mei 2025 door beklaagde ;
- op 16 mei 2025 door het Openbaar Ministerie ten opzichte van beklaagde ;
- op 27 mei 2025 door beklaagde ;
- op 28 mei 2025 door het Openbaar Ministerie ten opzichte van beklaagde .

3. Rechtspleging voor het hof

De zaak werd behandeld op de openbare zitting van 27 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;
- beklaagde in zijn middelen van verdediging, ontwikkeld door zijn raadsman voornoemd;
- beklaagde in persoon in haar middelen van verdediging, ontwikkeld door haarzelf en door haar raadsman voornoemd.

De door de beklaagden 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 van de beklaagden 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 beklaagde werd tijdig ingediend ter griffie van de rechtbank die het bestreden vonnis heeft gewezen en de daarin bepaalde grief met betrekking tot de verbeurdverklaring van een vermogensvoordeel ten bedrage van 23.075,00 euro is nauwkeurig.

3. Het verzoekschrift zoals bedoeld in artikel 204 Wetboek van Strafvordering van het Openbaar Ministerie ten opzichte van beklaagde werd tijdig ingediend ter griffie van de rechtbank die het bestreden vonnis heeft gewezen en de daarin bepaalde grieven met betrekking tot de straf en de herstellvordering zijn nauwkeurig.

4. Het verzoekschrift zoals bedoeld in artikel 204 Wetboek van Strafvordering van beklaagde 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.

5. Het verzoekschrift zoals bedoeld in artikel 204 Wetboek van Strafvordering van het Openbaar Ministerie ten opzichte van beklaagde werd tijdig ingediend ter griffie van de rechtbank die het bestreden vonnis heeft gewezen en de daarin bepaalde grieven met betrekking tot de straf en de herstellvordering zijn nauwkeurig.

6. De hogere beroepen van de beklaagden 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 straf (met inbegrip van de verbeurdverklaring van vermogensvoordelen) en de herstellvordering.

De beslissing van de eerste rechter tot schuldigverklaring van beklaagde aan het feit onder de enige tenlastelegging staat definitief vast, en daaruit voortvloeiend ook de beslissing om hem een vaste vergoeding voor beheerskosten in strafzaken ten bedrage van 61,01 euro op te leggen. Ook de beslissing van de eerste rechter om de burgerlijke belangen ambtshalve aan te houden staat ten aanzien van deze beklaagde definitief vast.

- ten aanzien van beklaagde : de schuld van de beklaagde aan het feit onder de enige tenlastelegging, de straf (met inbegrip van de verbeurdverklaring van vermogensvoordelen) en de herstellvordering.

5. Beoordeling op strafrechtelijk gebied

5.1. Blijvende strafbaarheid van het ten laste gelegd feit

In de mate dat het ten laste gelegd feit beweerdelijk werd gepleegd vóór 1 januari 2021 is de strafvervolgning ervan gesteund op artikel 20, § 1, Vlaamse Wooncode.

Met ingang van 1 januari 2021 werd deze bepaling gewijzigd bij artikel 15, 1° en 2° van het decreet van 29 maart 2019 tot wijziging van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996, het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode en de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013.

Op 1 januari 2021 trad ook het besluit van de Vlaamse Regering van 17 juli 2020 tot codificatie van de decreten betreffende het Vlaams Woonbeleid in werking. Hierdoor worden de decreten over het Vlaamse woonbeleid, waaronder de Vlaamse Wooncode, gecodificeerd als 'Vlaamse Codex Wonen van 2021'.

Samen met de eerste rechter stelt het hof vast dat het ten laste gelegd feit ook na deze wijzigingen principieel strafbaar blijft onder artikel 3.34 Vlaamse Codex Wonen van 2021. Het hof stelt nu al vast dat de strafmaat gelijk is gebleven.

5.2. Met betrekking tot de schuld van beklaagde

Op grond van de voorliggende gegevens van het strafdossier en na nieuw onderzoek ter terechtzitting acht het hof de schuld van beklaagde aan het feit onder de enige tenlastelegging bewezen gebleven.

Hiervoor verwijst het hof in essentie naar de omstandige en oordeelkundige redengeving van de eerste rechter op blz. 5 tot en met 7 van het bestreden vonnis, die door de beklaagde in hoger beroep niet wordt weerlegd en door het hof wordt beaamd en overgenomen, weliswaar met dien verstande dat het hof het bewezen acht dat de beklaagde rechtstreeks heeft meegewerkt aan de uitvoering van het haar ten laste gelegd misdrijf.

De woning die het voorwerp van de tenlastelegging uitmaakt was oorspronkelijk eigendom van , de moeder van beklaagde en de grootmoeder van beklaagde . Ingevolge notariële schenkingsakte van 29 oktober 2009 schonk zij de naakte eigendom van de woning met grond aan haar kleindochter en behield zij zelf het vruchtgebruik ervan. Inmiddels is overleden, waarna het vruchtgebruik op haar zoon overging.

Uit de verklaring d.d. 13 januari 2023 van beklaagde blijkt dat haar grootmoeder op dat ogenblik al een negental jaren in een rusthuis verbleef en dat haar cognitieve vermogens sterk achteruit gingen. werd bij het ondertekenen van de huurovereenkomst met betrekking tot haar woning in 2016 overigens vertegenwoordigd door haar zoon en diens echtgenote.

Tijdens haar verhoor beschreef beklaagde welke handelingen zij zelf had gesteld in het kader van de verhuring van de betreffende woning in 2016, namelijk het plaatsen van een advertentie op een immobiliënwebsite voor het zoeken van een huurder, het ontvangen van meerdere kandidaat-huurders aan wie zij ook facturen voor de nutsvoorzieningen voorlegde, het verhuren van de woning aan Hanane Hammada en haar gezin, het vaststellen van de huurprijs en het opstellen van de huurovereenkomst en een plaatsbeschrijving samen met haar vader . Zij verklaarde tevens dat de huurders met haar contact opnamen als er zich gedurende de verhuring problemen voordeden.

De beklaagde heeft minstens meegewerkt aan de plaatsbeschrijving en had dus kennis van de gebrekkige toestand van de woning, hetgeen ook duidelijk blijkt uit haar verhoor: *“we wisten eigenlijk wel dat het een beetje kamperen was, omdat de woning al oud was”*.

De technische vaststellingen van 11 oktober 2022 van Wooninspectie _____ die op grond van zijn onderzoek meerdere gebreken van categorie II en III in het gebouw en in de woning beschreef, laten er overigens geen enkele twijfel over bestaan dat meerdere gebreken van structurele aard waren en dus reeds aanwezig waren op het ogenblik van aanvang van de verhuring, zoals een zeer gebrekkige elektrische installatie met risico op elektrocutie, een ontbrekende borstwering bij een laag raam van de slaapkamer op verdieping, de afwezigheid van rookmelders in de kelder en op zolder en de afwezigheid van dakisolatie. Enkele van deze structurele gebreken leverden een direct gevaar op voor de veiligheid of de gezondheid van de bewoners en gaven uiteindelijk later aanleiding tot de onbewoonbaarverklaring van de woning.

Al deze elementen kunnen in hun samenhang niet anders worden uitgelegd dan dat beklaagde _____ daarmee rechtstreeks heeft meegewerkt aan de totstandkoming van het ten laste gelegd misdrijf.

Gedurende de gehele in de tenlastelegging vermelde incriminatieperiode voldeed de woning niet aan de door de Vlaamse decreetgever bepaalde elementaire vereisten inzake veiligheid, gezondheid en woonkwaliteit.

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 blijkt dat aan deze voorwaarde voldaan is, zodat het feit thans nog steeds strafbaar is.

Wat het moreel element betreft, wijst het hof er 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.

In het geval van beklaagde gaat haar morele verantwoordelijkheid evenwel verder dan loutere onachtzaamheid. Zij wist dat de woning niet-conform was en in die toestand niet verhuurd mocht worden met het oog op bewoning, maar heeft er samen met haar vader toch vrijwillig en bewust voor gekozen om dit verbod te negeren. De betreffende woning werd gedurende de volledige incriminatieperiode ook effectief bewoond door dezelfde huurders en hun gezin.

Dat de huurders gedurende een groot deel van deze periode geen ernstige klachten zouden hebben geformuleerd over de kwaliteit van de door hen gehuurde woning, is niet relevant. De Vlaamse woonkwaliteitsnormen zijn objectief en van openbare orde en dienen te worden nageleefd, ongeacht de eventuele inschikkelijke houding van de huurders. Deze normen raken de kern van de maatschappelijke orde, ook al beschermen zij in grote mate private belangen.

Ook het gegeven dat beklaagde tijdens deze periode slechts naakte eigenaar was van de verhuurde woning, en daardoor in principe geen zeggenschap had over de verhuring van de woning, is niet relevant. Men hoeft niet de hoedanigheid van volle eigenaar te hebben om zich aan het misdrijf krotverhuur schuldig te kunnen maken. In werkelijkheid heeft de beklaagde wel degelijk zeggenschap uitgeoefend, zoals blijkt uit de hoger vermelde door haar gestelde handelingen, die doen vaststaan dat zij samen met haar vader de woning heeft verhuurd of toch minstens ter beschikking heeft gesteld met het oog op bewoning, terwijl zij wist dat deze woning niet-conform was.

Net als de eerste rechter besluit het hof derhalve tot schuldigverklaring van beklaagde aan het misdrijf onder de enige tenlastelegging.

5.3. Met betrekking tot de straf

Het bewezen verklaard feit is bijzonder ernstig. Het geeft blijk van een gebrek aan respect voor andermans welzijn, veiligheid en gezondheid. Beklaagden maakten het recht van hun huurders op een veilig en kwaliteitsvol huurgenot ondergeschikt aan het eigen financieel profijt van hun (groot)moeder, die de inkomsten uit de verhuring genoot.

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

Het hof houdt bij de straftoemeting rekening met:

- de persoonlijkheid van de beklaagden ;
- hun blanco strafregister;
- de omstandigheden, de aard en de ernst van het bewezen verklaard misdrijf en het maatschappelijk nadeel ervan;
- de rol van de beide beklaagden in de totstandkoming van het misdrijf en de specifieke omstandigheid dat zij beiden optraden ter behartiging van de belangen van hun inmiddels overleden (groot)moeder Maria Brams. Het hof acht het aannemelijk dat de beide beklaagden uiteindelijk slechts optraden als tussenpersoon ter ontlasting van hun (groot)moeder, die zelf niet langer in staat was om haar vermogen zelf te beheren. Het spreekt weliswaar voor zich dat zelf verantwoordelijk zijn voor hun beslissing om de woning in niet-conforme toestand te verhuren;
- de lange periode waarover de wederrechtelijke verhuring zich uitspreidde;
- het ruime tijdsverloop sedert de feiten;
- de vaststelling dat de initiële herstellvordering van de wooninspecteur inmiddels zonder voorwerp is geworden door de vergunde sloop van de woning, waardoor de onrechtmatige toestand ingevolge het bewezen verklaard misdrijf is verdwenen en de nadelige gevolgen van dat misdrijf definitief teniet werden gedaan.

Beklaagde verzocht in hoofdorde om de gunst van opschorting van de uitspraak van zijn veroordeling. Beklaagde verzocht in ondergeschikte orde om dezelfde gunst.

Rekening houdend met de hierboven vermelde gegevens alsook met de vaststelling dat een veroordelende maatregel, buiten de normale gevolgen, voor elk van beide beklaagden een onevenredige sociaaleconomische declassering zou veroorzaken, is het hof van oordeel dat de maatregel van opschorting in dit geval gepast is.

Deze gunst wordt ten aanzien van de beide beklaagden afdoende geacht om hen in de toekomst te wijzen op hun maatschappelijke verplichtingen, en de openbare orde en de maatschappij zullen voldoende gevrijwaard worden door deze maatregel.

Het hof acht het toereikend om de beklaagden gedurende één jaar op de proef te stellen.

Het Openbaar Ministerie vorderde tevens schriftelijk de verbeurdverklaring op grond van de artikelen 42, 3° en 43bis Strafwetboek van de wederrechtelijk door de beklaagden genoten vermogensvoordelen, begroot op de huurgelden die zij tijdens de incriminatieperiode geïnd hebben ten belope van 46.150,00 euro, over hen beiden te verdelen bij helften. De eerste rechter kende deze vordering integraal toe.

Zoals hoger gesteld was tijdens de volledige incriminatieperiode vruchtgebruiker van de woning en was zij in die hoedanigheid als verhuurster gerechtigd op de inkomsten uit de verhuring ervan.

Uit de verklaring van blijkt dat volmacht had om in naam van zijn moeder op te treden en dat hij bijvoorbeeld al haar rekeningen betaalde. Zoals hoger vermeld werd ook door en diens echtgenote vertegenwoordigd bij het ondertekenen van de huurovereenkomst in november 2016.

In die omstandigheden is het aannemelijk dat, zoals de beklaagden in hun beroepsconclusies voorhouden, hun (groot)moeder titularis was van de bankrekening die vermeld stond in de huurovereenkomst en waarop de huurgelden werden overgeschreven. Daarvan is in ieder geval geen tegenbewijs geleverd.

De stelling van de beklaagden dat de huurgelden door (of namens) aangewend werden om de aanzienlijke rekeningen van haar rusthuisverblijf te betalen, is niet van alle geloofwaardigheid ontbloot en wordt ook niet weerlegd door het strafdossier.

Het is derhalve niet aangetoond dat de beklaagden zelf rechtstreeks enig financieel voordeel hebben verworven uit de verhuring van de niet-conforme woning. Minstens beklagde heeft als enig kind van de inmiddels overleden verhuurster mogelijk wel onrechtstreeks voordeel genoten aangezien door het misdrijf de waarde van haar nalatenschap toenam.

Anderzijds stelde de eerste rechter volkomen terecht dat het voor een verbeurdverklaring van de door het bewezen verklaard misdrijf voortgebrachte vermogensvoordelen niet vereist is dat deze voordelen eigendom zijn van de beklaagden of in hun vermogen zijn toegetreden, noch dat zij zich hebben verrijkt.

Het staat vast dat het door de beklaagden gepleegd misdrijf illegale vermogensvoordelen heeft voortgebracht, die in principe gelijk te stellen zijn met de volledige huuropbrengsten tijdens de hoger weerhouden incriminatieperiode. Uit de verklaring van _____ blijkt immers dat de huurders de huurgelden tot en met november 2022 steeds correct hebben betaald.

Het hof acht het maatschappelijk onaanvaardbaar om de beklaagden niet verantwoordelijk te stellen voor deze illegale opbrengsten die louter door hun toedoen werden gegenereerd, ongeacht wie daar uiteindelijk de voordelen van genoten heeft.

In de hierboven geschetste omstandigheden acht het hof het evenwel niet aangewezen om de (facultatieve) verbeurdverklaring van alle huurinkomsten te bevelen, hetgeen ertoe zou leiden dat aan de beklaagden een onredelijk zware straf zou worden opgelegd.

Daarom vermindert het hof het bedrag van de vermogensvoordelen tot 20.000,00 euro voor beklaagde _____ en 10.000,00 euro voor beklaagde _____.

Deze vermogensvoordelen werden niet gevonden in het vermogen van de beklaagden, zodat de verbeurdverklaring betrekking heeft op de geldwaarde die ermee overeenstemt.

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

Tenslotte werden de beklaagden door de eerste rechter terecht veroordeeld tot betaling van een bijdrage aan het begrotingsfonds voor juridische tweedelijnsbijstand.

Beklaagde _____ werd daarnaast tevens terecht veroordeeld tot betaling van een vaste vergoeding voor beheerskosten in strafzaken, die weliswaar dient te worden geïndexeerd zoals verder bepaald.

6. Beoordeling van de herstellvordering

De Wooninspecteur van het Vlaams Gewest stelde in deze zaak een herstellvordering in, die ertoe strekte om aan de overtreders het bevel te geven tot het uitvoeren van renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerken teneinde de conformiteit van de woning aan de minimale kwaliteitsvereisten te herstellen, en dit binnen een termijn van 10 maanden na de uitspraak en onder verbeurte van een dwangsom van 150,00 euro per dag vertraging volgend op het verstrijken van deze herstelltermijn.

De eerste rechter willigde deze herstellvordering volledig in ten aanzien van beide beklaagden , met dien verstande dat de uitvoeringstermijn op 12 maanden werd gebracht en dat voor de dwangsom een maximaal bedrag van 150.000,00 euro per beklaagde werd bepaald.

Inmiddels blijkt uit een proces-verbaal van 29 augustus 2025 van de wooninspecteur dat de betreffende woning werd gesloopt, waardoor de herstellvordering zonder voorwerp is geworden.

7. Burgerlijke belangen

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

8. 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 en 211 van het Wetboek van Strafvordering
- 1, 2, 3, 7, 42, 43bis, 50 en 66 van het Strafwetboek
- 1, 2, 5, 20 §1 en 20ter van het decreet van 15 juli 1997
- 1.1., 1.2., 1.3., 3.1., 3.34. en 3.49 van de decreten over het Vlaamse woonbeleid van 17 juli 2020 "Vlaamse Codex Wonen van 2021"
- 1 en 6 van de wet van 29 juni 1964

- 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)

9. Beslissing

Het hof,

Rechtdoende op tegenspraak;

Beslist op grond van de hoger vermelde redenen, binnen de perken van de hogere beroepen zoals hiervoor bepaald, als volgt:

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

Op strafrechtelijk gebied

Ten aanzien van beklaagde

Stelt vast dat de beklaagde door de eerste rechter definitief schuldig werd verklaard aan het feit onder de enige tenlastelegging;

Gelast, met instemming van de beklaagde, de gewone OPSCHORTING van de uitspraak van zijn veroordeling gedurende een proeftermijn van één jaar vanaf heden;

Beveelt lastens de beklaagde de verbeurdverklaring van illegale vermogensvoordelen voor een bedrag van 20.000,00 euro bij equivalent;

Bevestigt het bestreden vonnis in zoverre de beklaagde werd veroordeeld tot betaling van een bijdrage aan het begrotingsfonds voor de juridische tweedelijsbijstand van 26,00 euro;

Stelt vast dat de beklaagde door de eerste rechter al definitief werd veroordeeld tot betaling van een vaste vergoeding voor beheerskosten in strafzaken van 61,01 euro;

Ten aanzien van beklaagde

Verklaart de beklaagde schuldig aan het feit onder de enige tenlastelegging;

Gelast, met instemming van de beklaagde, de gewone OPSCHORTING van de uitspraak van haar veroordeling gedurende een proeftermijn van één jaar vanaf heden;

Beveelt lastens de beklaagde de verbeurdverklaring van illegale 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 aan het begrotingsfonds voor juridische tweedelijnsbijstand van 26,00 euro;
- een vaste vergoeding voor beheerskosten in strafzaken, die na indexatie evenwel wordt gebracht op 62,37 euro;

Met betrekking tot de herstellvordering

Wijzigt het bestreden vonnis;

Stelt vast dat de herstellvordering van de Wooninspecteur van het Vlaams Gewest zonder voorwerp is geworden;

Met betrekking tot de kosten

Stelt vast dat de beklaagde in het bestreden vonnis reeds definitief werd veroordeeld tot de kosten van de strafvordering in eerste aanleg;

Bevestigt het bestreden vonnis wat de veroordeling van de beklaagde tot de kosten van de strafvordering in eerste aanleg betreft;

Laat de kosten van het hoger beroep van het Openbaar Ministerie ten laste van de Staat;

Verwijst de beklagden hoofdelijk in de overige kosten van de strafvordering en de herstellvordering in hoger beroep, deze voorgesloten door de openbare partij en in totaal begroot op 206,37 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