



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

Arrestnummer <i>C/1320 / 2021</i>
Repertoriumnummer <i>2021 / 3638</i>
Datum van uitspraak <b>29 september 2021</b>
Rolnummer <b>2020/CO/233</b>
Notitienummer parket-generaal

Mededeelbaar aan de  
ontvanger

*Wooninspectie  
o.s. bebouwd verkaveling  
hermogelijk vaststellen  
Binnen  
Coiv*

## Hof van beroep Antwerpen

### Arrest

C4 kamer  
correctionele zaken

Aangeboden op
Niet te registreren

COVER 01-00002324472-0001-0025-01-01-1



**Het OPENBAAR MINISTERIE**

en

**DE WOONINSPECTEUR VAN HET VLAAMS GEWEST**  
met kantoor te 1000 BRUSSEL, Havenlaan 88 bus 22

eiser tot herstel

niet vertegenwoordigd noch iemand namens hem verschenen

tegen

1785  
**1.**  
rijksregisternummer  
geboren te                      op  
wonende te  
van Italiaanse nationaliteit

beklaagde

vertegenwoordigd door mr.                      , advocaat bij de balie

**2.**  
rijksregisternummer  
geboren te                      op  
wonende te  
van Italiaanse nationaliteit

beklaagde

vertegenwoordigd door mr.                      , advocaat bij de balie Limburg



**3.**

rijksregisternummer  
geboren te                    op  
wonende te  
van Italiaanse nationaliteit

beklaagde

vertegenwoordigd door mr.                    , advocaat bij de balie

**4.**

rijksregisternummer  
geboren te                    op  
wonende te  
van Italiaanse nationaliteit

beklaagde

vertegenwoordigd door mr.                    , advocaat bij de balie

**5.**

rijksregisternummer  
geboren te                    op  
wonende te  
van Italiaanse nationaliteit

beklaagde

vertegenwoordigd door mr.                    , advocaat bij de balie

*voorlopige hechtenis:*

**6.**

rijksregisternummer  
geboren te                    op  
wonende te  
van Italiaanse nationaliteit



beklaagde

vertegenwoordigd door mr. \_\_\_\_\_, advocaat bij de balie

**7.1**

rijksregisternummer

geboren te \_\_\_\_\_ op

wonende te

van Italiaanse nationaliteit

beklaagde

vertegenwoordigd door mr. \_\_\_\_\_, advocaat bij de balie

**1. Ten laste gelegde feiten**

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

**A**

Bij inbreuk op artikel 5, strafbaar gesteld door artikel 20§1 al 1 van het decreet d.d. 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking, een woning die niet voldoet aan de vereisten en normen van artikel 5 rechtstreeks of via tussenpersoon verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld te hebben met het oog op bewoning,

namelijk het ter beschikking stellen van 2 woningen gelegen in het pand te

\_\_\_\_\_, eigendom van

\_\_\_\_\_ en

\_\_\_\_\_, ingevolge erfenis.

1

Te \_\_\_\_\_ van 15 oktober 2012 tot 11 december 2014

de woning bus 1 door



2

Te van 15 november 2012 tot 30 november 2015

de woning bus 2 door

en

Overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid van op 13 februari 2019

Ref.:

Bedrag: 230,00 euro

De Adviseur (get.)

## 2. Bestreden beslissing

### 2.1.

Bij het vonnis, op tegenspraak gewezen op 4 februari 2020 door de rechtbank van eerste aanleg Limburg, afdeling Tongeren, 11<sup>e</sup> kamer, werd als volgt beslist:

Stelt vast dat de huiszoekingen in de woningen gelegen te  
nietig zijn en weert alle gegevens bekomen ingevolge de onwettige  
huiszoeking;

Verklaart beklaagden niet schuldig aan de tenlasteleggingen A.1 en A.2 en spreekt hen hiervan vrij;

Verklaart zich zonder rechtsmacht om te oordelen over de herstellvordering;

Laat de kosten ten laste van de Belgische Staat.

### 2.2.

Er werd hoger beroep ingesteld tegen voormeld vonnis van 4 februari 2020 op de griffie van de rechtbank van eerste aanleg Limburg, afdeling Tongeren:

PAGE 01-00002324472-0005-0025-01-01-4



- op 7 februari 2020 door de eiser tot herstel DE WOONINSPECTEUR VAN HET VLAAMS GEWEST,
- op 18 februari 2020 door het OPENBAAR MINISTERIE ten opzichte van alle beklaagden.

### 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 Tongeren:

- op 7 februari 2020 door de eiser tot herstel DE WOONINSPECTEUR VAN HET VLAAMS GEWEST,
- op 18 februari 2020 door het OPENBAAR MINISTERIE ten opzichte van elke beklagde afzonderlijk

### 3. Rechtspleging voor het hof

De zaak werd behandeld op de openbare zitting van 9 juni 2021.

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 beklaagden in hun middelen van verdediging, ontwikkeld door hun raadsman, voornoemd.

De neergelegde conclusie en stukken werden in het beraad betrokken.

Alhoewel de eiser tot herstel regelmatig werd gedagvaard, is hij niet in persoon verschenen noch werd hij vertegenwoordigd ter terechtzitting van 9 juni 2021, waarop de zaak ten aanzien van hem bij verstek werd behandeld.



#### **4. Beoordeling van de ontvankelijkheid van de rechtsmiddelen en van de omvang van de hogere beroepen**

##### **4.1. Ontvankelijkheid van de hogere beroepen**

1. De verklaringen van hoger beroep van de eiser tot herstel en van het Openbaar Ministerie werden tijdig en regelmatig gedaan op de griffie van de rechtbank die het bestreden vonnis heeft gewezen.

2. Het verzoekschrift van de eiser tot herstel zoals bedoeld in artikel 204 Wetboek van Strafvordering werd tijdig ingediend ter griffie van de rechtbank die het bestreden vonnis heeft gewezen en de daarin bepaalde grieven met betrekking tot de procedure, de schuld en de herstellvordering zijn nauwkeurig.

De eiser tot herstel heeft in zijn grievenformulier ook hoger beroep ingesteld tegen de vrijspraak van de beklaagden op strafgebied door aankruising van de rubriek met betrekking tot de schuld.

Een eiser tot herstel kan enkel hoger beroep aantekenen met betrekking tot de dispositieven van het bestreden vonnis die zijn herstellvordering aanbelangen. Hij heeft niet de wettelijk vereiste hoedanigheid om een rechtsmiddel in te stellen tegen de beslissingen die met betrekking tot de strafvordering zijn gewezen.

Het hoger beroep van de eiser tot herstel is regelmatig naar vorm en termijn en is ontvankelijk in zoverre gericht tegen de beslissing omtrent de herstellvordering, maar onontvankelijk in zoverre gericht tegen de beslissing op strafrechtelijk gebied.

3. De verzoekschriften van het Openbaar Ministerie ten opzichte van de beklaagden zoals bedoeld in artikel 204 Wetboek van Strafvordering werden tijdig ingediend ter griffie van de rechtbank die het bestreden vonnis heeft gewezen en de telkens daarin bepaalde grieven met betrekking tot de procedure, de onterechte vrijspraak en de afwijzing van rechtsmacht inzake de herstellvordering zijn nauwkeurig.

De hogere beroepen van het Openbaar Ministerie zijn regelmatig naar vorm en termijn en zijn 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.

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 procedure, de schuld en desgevallend de straf en de herstellvordering.

#### **5. Beoordeling ten gronde**

##### **5.1. Blijvende strafbaarheid van de feiten**

Het hof stelt vast dat met ingang van 1 januari 2021, dit is na de uitspraak van het bestreden vonnis, de strafbepaling waarop de beide tenlasteleggingen zijn gebaseerd, namelijk artikel 20 Vlaamse Wooncode, werd gewijzigd bij artikel 15, 1° en 2° van het decreet van 29 maart 2019 tot wijziging van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996, het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode en de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013.

Op 1 januari 2021 trad ook het besluit van de Vlaamse Regering van 17 juli 2020 tot codificatie van de decreten betreffende het Vlaamse 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 artikel 3.34 Vlaamse Codex Wonen van 2021.

##### **5.2. Met betrekking tot de verjaring**

Artikel 21, eerste lid, 4°, V.T.Sv. bepaalt dat, behoudens hier niet toepasselijke uitzonderingen, de strafvordering voor wanbedrijven verjaart na verloop van vijf jaar te rekenen van de dag waarop het wanbedrijf is gepleegd.





De aan de beklaagden ten laste gelegde feiten, die onderling niet gescheiden zijn door een tijdsverloop dat langer is dan de toepasselijke verjaringstermijn, zijn – voor zover bewezen – in hunnen hoofde de voortgezette en opeenvolgende uitvoering van een zelfde misdadig opzet, zodat de verjaring van de strafvordering voor al deze feiten samen slechts begint te lopen vanaf het laatst gepleegde feit, dat gepleegd werd van 15 november 2012 tot 30 november 2015. Het bedoeld misdrijf betreft een voortdurend misdrijf, zodat de verjaring pas begint te lopen op het ogenblik waarop de delictuele toestand een einde neemt, zijnde in dit geval op 30 november 2015.

De verjaring van de strafvordering werd binnen de oorspronkelijke verjaringstermijn het laatst nuttig gestuit door de dagvaarding van de beklaagden voor het hof van beroep te Antwerpen bij gerechtsdeurwaardersexploiten van 16 en 20 november 2020, zijnde een daad van vervolging in de zin van artikel 22 V.T.Sv.

De verjaring is dus niet ingetreden

### **5.3. Met betrekking tot de rechtsgeldigheid van de huiszoeking**

De eerste rechter oordeelde dat de op 11 december 2014 door de wooninspecteur verrichte huiszoeking met toestemming nietig was en dat alle daaruit verkregen bewijselementen dienden te worden uitgesloten.

Het Openbaar Ministerie kruiste de grief procedure aan en voert thans aan dat de huiszoeking wel degelijk regelmatig was en dat een eventuele onregelmatigheid bovendien geredieerd dient te worden door toepassing te maken van artikel 32 Voorafgaande Titel Wetboek van Strafvordering, zodat er geen aanleiding is tot bewijsuitsluiting.

Het hof is het met de eerste rechter eens dat de wooninspecteur voorafgaand aan de huiszoeking over voldoende ernstige aanwijzingen van het bestaan van een misdrijf beschikte, waarvoor wordt verwezen naar de oordeelkundige overwegingen onder rubriek 1 op blz. 6 van het bestreden vonnis, die het hof overneemt.

Volgens de eerste rechter zou de wooninspecteur evenwel niet van de juiste persoon of personen de toestemming hebben verkregen om de huiszoeking te verrichten.



Artikel 1, eerste lid, Wet van 7 juni 1969 tot vaststelling van de tijd gedurende welke geen opsporing ten huize, huiszoeking of vrijheidsbeneming mag worden verricht (verder genoemd Huiszoekingswet) bepaalt dat geen huiszoeking in een voor het publiek niet toegankelijke plaats mag worden verricht vóór vijf uur 's morgens en na negen uur 's avonds. Volgens het tweede lid, 3°, van hetzelfde artikel vindt dit verbod geen toepassing in geval van verzoek of toestemming van de persoon die het werkelijk genot heeft van de plaats. In dit laatste geval dient het verzoek of de toestemming krachtens artikel 3 Huiszoekingswet schriftelijk en voorafgaand aan de opsporing of huiszoeking te worden gegeven.

Wat de woning op de eerste verdieping betreft (tenlastelegging 1), werd voorafgaand aan de huiszoeking van 11 december 2014 de schriftelijke toestemming tot huiszoeking verkregen van de enige bewoner die op dat ogenblik in de woning aanwezig was, zijnde , de meerderjarige zoon van het echtpaar dat de woning van beklaagde huurde.

De wooninspecteur had een uittreksel uit het rijksregister ter beschikking, waaruit bleek dat sinds 5 december 2012 op het betreffend adres te was ingeschreven, net als alle overige leden van het gezin. Dit stemt overeen met de eigen verklaring van , die in het Nederlands aan de wooninspecteur bevestigde dat hij aldaar woonde met zijn ouders en twee zussen. Wanneer de wooninspecteur ter plaatse kwam, trof hij overigens niemand anders dan in de woning aan.

had op dat ogenblik op duurzame wijze het werkelijk genot van de woning en was een van de titularissen van het genot van de grondwettelijk gewaarborgde onschendbaarheid ervan. Hij kon bij afwezigheid van zijn ouders derhalve geldig toestemming geven, hetgeen ook volstond om deze huiszoeking regelmatig te laten plaatsvinden.

Uit zijn verhoor blijkt overigens dat zijn moeder heeft verwittigd, die zich onmiddellijk naar de woning heeft begeven en daar tijdens de huiszoeking aankwam. Op geen enkel ogenblik heeft zij enig bezwaar geuit tegen de voortzetting van de huiszoeking, waarvoor al een geldige toestemming was gegeven door haar meerderjarige zoon. Zij heeft vervolgens overigens aan het onderzoek meegewerkt door de huurovereenkomst aan de wooninspecteur voor te leggen.

De toestemming van was onbeperkt en gold voor de gehele woning, inclusief de privatieve kamers van de andere afwezige gezinsleden, nu uit de concrete omstandigheden van de zaak niet het tegendeel kan worden afgeleid.



Een huiszoeking in het kader van een woningkwaliteitsonderzoek is doorgaans slechts zinvol als de staat van de gehele woning kan worden geverifieerd

Verder wijst het hof erop dat uit de verklaring van [redacted] blijkt dat zowel hijzelf als de andere leden van zijn gezin zich benadeeld voelden door de gebrekkige toestand van de huurwoning, met in het bijzonder het vochtprobleem, waaruit kan worden afgeleid dat zij er belang bij hadden en zelfs vragende partij waren dat de wooninspecteur deze gebreken de visu kon vaststellen. De huiszoeking strekte precies tot de bescherming van hun gezondheid en veiligheid. Tijdens zijn verhoor van 20 maart 2021 verklaarde [redacted] zelfs dat hij de wooninspectie had ingeschakeld omdat er meerdere gebreken in de huurwoning waren en dat hij gedurende de huiszoeking in het bijzijn is gebleven van de wooninspecteur, aan wie hij de gebreken had getoond.

[redacted] heeft zijn voorafgaande schriftelijke toestemming uit vrije wil en met kennis van zaken gegeven. Uit het aanvankelijk proces-verbaal blijkt dat de wooninspecteur middels zijn dienstkaart kennis heeft gegeven van zijn naam, hoedanigheid en het doel van zijn komst. Het verzoek van de wooninspecteur om de huiszoeking te mogen uitvoeren werd uitdrukkelijk en duidelijk geformuleerd en [redacted] wist dat hij zijn toestemming kon weigeren. Hij heeft de draagwijdte van zijn toestemming op generlei wijze beperkt, noch enig voorbehoud geformuleerd.

Het enkele feit dat het toestemmingformulier in de Duitse taal was opgesteld met een gedeeltelijke vertaling in het Nederlands, waarbij het essentieel gedeelte met betrekking tot de toestemming zelfs exclusief in het Duits vermeld stond, maakt dit niet onregelmatig.

De wooninspecteur heeft het toestemmingsformulier in de Duitse taal met een gedeeltelijke vertaling in het Nederlands voorzien omdat hij op basis van zijn voorafgaande opzoeken vermoedde dat het Duits eerder de voorkeur van de buitenlandse bewoners zou genieten dan het Nederlands. Ter plaatse bleek dat de enige aanwezige bewoner [redacted] echter wel degelijk het Nederlands machtig was. Deze opportuniteitsbeoordeling van de wooninspecteur leidt evenwel niet tot de nietigheid van de schriftelijke toestemming. Uit niets kan worden afgeleid dat [redacted] de Duitse taal niet machtig was. Integendeel blijkt uit de concrete omstandigheden dat hij op 11 december 2014 het gedeeltelijk Duitstalig formulier zonder enige opmerking of voorbehoud heeft ondertekend en vervolgens de wooninspecteur heeft rondgeleid om hem de gebreken in de woning aan te wijzen



Tijdens zijn verhoor van 20 maart 2021 verklaarde dat hij het zich niet meer kon herinneren, maar dat hij dacht dat hij voorafgaand aan de controle een document had ondertekend waarbij hij toelating aan de wooninspectie had gegeven om over te gaan tot een huiszoeking.

Het hof is zelf de Duitse taal voldoende machtig om vast te stellen dat de inhoud van de toestemming tot huiszoeking alle nodige inlichtingen bevat die ondubbelzinnig toelaten het vrijwillig, bewust en onbeperkt karakter ervan te beoordelen

De beklagden stellen niet dat zij de Duitse taal zelf niet machtig zijn en voeren op dat punt geen schending aan van hun recht van verdediging of hun recht op een eerlijk proces.

Gelet op al deze elementen besluit het hof dat de toelating tot huiszoeking regelmatig was en dat er geen uitsluiting hoeft te gebeuren van de bewijselementen die eruit voortkwamen.

Wat de woning op het gelijkvloers betreft (tenlastelegging 2), werd voorafgaand aan de huiszoeking van 11 december 2014 de schriftelijke toestemming tot huiszoeking verkregen van , die de woning van beklagde huurde. Deze toestemming werd mede ondertekend door de eveneens aanwezige meerderjarige bewoners: (zijnde de echtgenote var ) en

De wooninspecteur had een uittreksel uit het rijksregister ter beschikking, waaruit bleek dat , en sinds op het betreffend adres te waren ingeschreven, net als alle overige leden van het gezin.

Dit stemt overeen met de eigen verklaring var , die in het Nederlands aan de wooninspecteur bevestigde dat hij en zijn echtgenote daar woonden met twee zonen, een schoondochter en twee kleinkinderen. Wanneer de wooninspecteur ter plaatse kwam, trof hij geen andere personen dan , er in de woning aan

, en hadden op dat ogenblik op duurzame wijze het werkelijk genot van de woning en behoorden tot de titularissen van het genot van de grondwettelijk gewaarborgde onschendbaarheid ervan. Zij konden derhalve geldig toestemming tot de huiszoeking geven

Deze toestemming was onbeperkt en gold voor de gehele woning, inclusief de privatieve kamers van de andere afwezige gezinsleden, nu uit de concrete omstandigheden van de zaak niet het tegendeel kan worden afgeleid.



Er werd maar één enkel formulier opgesteld op naam van \_\_\_\_\_ waarop werd vermeld dat hij samenwoonde met \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_. Geen enkele wettelijke bepaling schrijft voor in welke vorm de schriftelijke toestemming moet worden gegeven. Het is dan ook niet vereist dat voor elke bewoner van het pand een apart formulier wordt opgesteld

Verder wijst het hof erop dat uit de verklaring van \_\_\_\_\_ blijkt dat zowel hijzelf als de andere leden van zijn gezin zich benadeeld voelden door de gebrekkige toestand van de huurwoning, met in het bijzonder het vochtprobleem, waaruit kan worden afgeleid dat zij er belang bij hadden en zelfs vragende partij waren dat de wooninspecteur deze gebreken de visu kon vaststellen. De huiszoeking strekte precies tot de bescherming van hun gezondheid en veiligheid. \_\_\_\_\_ heeft vervolgens aan het onderzoek meegewerkt door de huurovereenkomst aan de wooninspecteur voor te leggen

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_ hebben hun voorafgaande schriftelijke toestemming uit vrije wil en met kennis van zaken gegeven. Uit het aanvankelijk proces-verbaal blijkt dat de wooninspecteur middels zijn dienstkaart kennis heeft gegeven van zijn naam, hoedanigheid en het doel van zijn komst. Het verzoek van de wooninspecteur om de huiszoeking te mogen uitvoeren werd uitdrukkelijk en duidelijk geformuleerd en \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_ wisten dat zij hun toestemming konden weigeren. Zij hebben de draagwijdte van hun toestemming op generlei wijze beperkt, noch enig voorbehoud geformuleerd.

Het enkele feit dat het toestemmingformulier gedeeltelijk in de Duitse taal was opgesteld, waarbij het gedeelte met betrekking tot de toestemming zelfs exclusief in het Duits vermeld stond, maakt dit niet onregelmatig.

De wooninspecteur heeft het toestemmingsformulier in de Duitse taal met een gedeeltelijke vertaling in het Nederlands voorzien omdat hij op basis van zijn voorafgaande opzoeken vermoedde dat het Duits eerder de voorkeur van de bewoners zou genieten dan het Nederlands. Ter plaatse bleek dat minstens \_\_\_\_\_ echter wel degelijk de Nederlandse taal machtig was. Deze opportuniteitsbeoordeling van de wooninspecteur leidt echter niet tot de nietigheid van de schriftelijke toestemming. Uit niets kan worden afgeleid dat \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_ de Duitse taal niet machtig waren. Integendeel blijkt uit de concrete omstandigheden dat zij op 11 december 2014 het gedeeltelijk Duitstalig formulier zonder enige opmerking of voorbehoud hebben ondertekend en vervolgens de wooninspecteur op de gebreken in de woning hebben gewezen



Het hof is zelf de Duitse taal voldoende machtig om vast te stellen dat de inhoud van de toestemming tot huiszoeking alle nodige inlichtingen bevat die ondubbelzinnig toelaten het vrijwillig, bewust en onbeperkt karakter ervan te beoordelen.

De beklaagden stellen niet dat zij de Duitse taal zelf niet machtig zijn en voeren op dat punt geen schending aan van hun recht van verdediging of hun recht op een eerlijk proces.

Gelet op al deze elementen besluit het hof dat de toelating tot huiszoeking regelmatig was en dat er geen uitsluiting hoeft te gebeuren van de bewijselementen die eruit voortkwamen.

#### 5.4. Op strafrechtelijk gebied – met betrekking tot de schuld

##### 5.4.1. Ten aanzien van de beklaagden , , :

Na nieuw onderzoek ter terechtzitting door het hof, en door de stukken van het dossier, is de schuld van deze beklaagden aan de feiten onder tenlasteleggingen 1 en 2 niet bewezen.

Elk van hen werd ingevolge het overlijden van hun vader op 14 november 2009 voor 1/12 naakte eigenaar van het gebouw, waarvan hun moeder voor de helft volle eigenaar en voor de andere helft vruchtgebruiker was.

Uit het strafdossier blijkt niet dat de vermelde beklaagden de woning rechtstreeks of via een tussenpersoon hebben verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning. De bewoners duiden in hun verklaring enkel aan als huisbazin of verhuurster.

Daarnaast blijkt uit het strafdossier evenmin dat een of meerdere van deze beklaagden aan het misdrijf zouden hebben deelgenomen op een wijze zoals omschreven in de artikelen 66 of 67 Strafwetboek.

Waar weliswaar één of meerdere van deze beklaagden geholpen hebben bij de renovatie van het gebouw en de woningen met het oog op de verhuring ervan, kan uit de voorliggende gegevens van het strafdossier onmogelijk worden afgeleid welke beklaagden in welke mate hiervoor hebben ingestaan. Evenmin staat vast dat zij daardoor hebben meegewerkt aan de uitvoering van het misdrijf van krotverhuring, nu het nadien nog steeds niet hun beslissing is geweest om de woningen in niet-conforme toestand te verhuren.



De individuele strafrechtelijke verantwoordelijkheid van deze beklaagden staat derhalve niet vast, zodat zij dienen te worden vrijgesproken.

#### 5.4.2. Ten aanzien van de beklaagde

Na nieuw onderzoek ter terechtzitting door het hof, en door de stukken van het dossier, acht het hof de schuld van deze beklaagde aan de feiten onder tenlasteleggingen 1 en 2 bewezen.

De inbreuken op de woningkwaliteitsnormen blijken uit de technische vaststellingen van de wooninspecteur van 11 december 2014.

Deze constateerde meerdere gebreken aan het gebouw zelf. Zo was de watermeter niet toegankelijk voor de bewoners en was het gebouw niet op elke bouwlaag uitgerust met minstens één rookmelder.

Ook in de woningen op de eerste verdieping (tenlastelegging 1) en op het gelijkvloers (tenlastelegging 2) werden tal van gebreken vastgesteld, zoals omschreven onder rubrieken II.2 en II.3 onder de vaststellingen van het aanvankelijk proces-verbaal.

De meest ernstige gebreken in deze woningen werden veroorzaakt door condenserend vocht met zware schimmelvorming, zoals duidelijk blijkt uit het fotodossier van de wooninspecteur

De beklaagden stellen dat zij na het overlijden van hun echtgenoot/vader op 14 november 2009, de beide woningen in 2011 en 2012 grotendeels eigenhandig hebben gerenoveerd met het oog op de verhuur ervan en dat deze woningen in 2012 klaar waren voor bewoning. Zij maken aan de hand van de door hen verstrekte foto's (bijlagen bij het navolgend proces-verbaal ) aannemelijk dat de beide woningen op dat ogenblik in goede staat verkeerden en dat er duidelijk nog geen sprake was van enige schimmelvorming

Een vergelijking van beide fotoreeksen doet blijken dat de vochtschade veroorzaakt werd tussen het ogenblik waarop de woningen na renovatie voor het eerst werden verhuurd (respectievelijk in oktober en november 2012) en de vaststellingen van de wooninspecteur op 11 december 2014.



#### 5.4.2.1. Tenlastelegging 1 (woning op de eerste verdieping)

Huurder \_\_\_\_\_ verklaarde op 11 december 2014 aan de wooninspecteur dat hij al zes maanden voordien aan de huisbaas had gevraagd om iets te doen aan het vochtprobleem.

Dit is in overeenstemming met de verklaring van beklagde \_\_\_\_\_, die stelt dat zij in maart 2014 in de woning op de eerste verdieping kwam en dat zij daar verschoot van de toestand. Er werd onmiddellijk een gespecialiseerde firma gecontacteerd voor een onderzoek en een herstelofferte. Deze firma stelde op 12 maart 2014 een extreem hygroscoopisch vochtprobleem vast, met andere woorden een tekort aan ventilatie met als mogelijk gevolg afzetting van condens en een muffe geur die gepaard gaat met schimmelvorming (bijlage 3 aan navolgend PV \_\_\_\_\_ van de wooninspecteur).

Naar aanleiding hiervan stuurde beklagde \_\_\_\_\_ op 25 maart 2014 een aangetekende brief aan huurder \_\_\_\_\_ ter kennisgeving van de vermelde onderzoeksresultaten en om hem aan te manen de woning binnen de twee maanden te verlaten opdat de gebreken konden worden hersteld (bijlage 2 aan navolgend \_\_\_\_\_). Uiteindelijk hebben huurder \_\_\_\_\_ en zijn gezinsleden de woning pas verlaten in de loop van februari 2015, waarna de woning niet meer werd verhuurd.

Wat het probleem van het condenserend vocht met schimmelvorming in de woning op de eerste verdieping betreft, is het in deze omstandigheden niet aangetoond dat beklagde \_\_\_\_\_ een gebrek aan voorzorg of voorzichtigheid aan de dag heeft gelegd. Uit niets blijkt dat zij nalatig is geweest in de opvolging van de toestand van haar pas opgeknapte woning en op de conformiteit ervan aan de wettelijke vereisten. Zij is onmiddellijk in actie geschoten op het ogenblik dat zij kennis kreeg van het vochtprobleem, dat bovendien mogelijk tijdens de verhuurperiode werd veroorzaakt door een gebrek aan verluchting, hetgeen niet aan de verhuurder toerekenbaar is.

Daarnaast stelde de wooninspecteur echter in de woning op de eerste verdieping ook andere gebreken vast, die structureel van aard waren en in ieder geval toerekenbaar waren aan de eigenaar/verhuurder en die maakten dat deze woning niet voldeed aan de minimale kwaliteitsvereisten van artikel 5 Vlaamse Wooncode.

Zo waren er in de keuken geen twee vrije geaarde stopcontacten voorzien ter hoogte van het aanrecht en was niet op elke bouwlaag minstens één rookmelder voorzien (zowel in de woning als in de gemeenschappelijke delen van het gebouw).





Uit de structurele aard van deze gebreken blijkt dat deze toestand zich voordeed tijdens de gehele incriminatieperiode van 15 oktober 2012 tot 11 december 2014.

Sedert de inwerkingtreding van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 op 1 januari 2021 is de omschrijving van het misdrijf gewijzigd. Krachtens artikel 3.1, §1 Vlaamse Codex Wonen van 2021 is het thans voor een strafbaarstelling vereist dat wordt vastgesteld dat de verhuurde, te huur gestelde of ter beschikking gestelde woning niet-conform is. Krachtens artikel 1.3, §1, 7° Vlaamse Codex Wonen van 2021 is een conforme woning een woning die geen enkel gebrek als vermeld in 3.1, §1, derde lid, 2° en 3° vertoont. Bijgevolg is er slechts sprake van het hier bedoeld misdrijf vanaf het ogenblik dat de woning minstens één gebrek van categorieën II of III vertoont. Uit de hoger beschreven bewijselementen alsook uit het proces-verbaal van inlichting van de wooninspecteur van 1 april 2021 blijkt dat voor de vermelde gebreken aan deze voorwaarde voldaan is, zodat de feiten thans nog steeds strafbaar zijn.

De woning was voor de helft in eigendom en voor de helft in vruchtgebruik van beklaagde en werd onder eigen regie gerenoveerd. Ondanks de gekende niet-conforme toestand werd de woning gedurende de volledige incriminatieperiode verhuurd aan een echtpaar met drie kinderen en ook effectief door hen bewoond.

Anders dan de eerste rechter besluit het hof dan ook tot schuldigverklaring van beklaagde aan het haar ten laste gelegd misdrijf, waarvan alle constitutieve bestanddelen lastens haar bewezen zijn.

De beklaagde kan zich niet op onwetendheid beroepen, nu het voor elke normaal oplettende en voorzichtige verhuurder duidelijk was geweest dat de woning niet voldeed aan de minimale woningkwaliteitsvereisten.

#### **5.4.2.2. Tenlastelegging 2 (woning op het gelijkvloers)**

Wat de woning op het gelijkvloers betreft, verklaarde op 11 december 2014 aan de wooninspecteur dat hij de eigenares al meermaals had aangesproken over het vochtprobleem, maar dat zij antwoordde dat ze geen geld had om herstellingen uit te voeren.



Waar met betrekking tot de woning op de eerste verdieping hoger werd vastgesteld dat de beklagden onmiddellijk in actie waren gekomen toen zij in maart 2014 het vochtprobleem vaststelden (onderzoek + ingebrekestelling om de woning te verlaten), gaat dit niet op voor de woning op het gelijkvloers.

Niettegenstaande beklagde na het verslag van de gespecialiseerde firma van 12 maart 2014 wist dat er zich een extreem hygroscoopisch vochtprobleem voordeed dat duidelijk niet beperkt bleef tot de woning op de eerste verdieping, heeft zij ten aanzien van de huurders op het gelijkvloers niet eenzelfde voorzorg of voorzichtigheid aan de dag gelegd om het vochtprobleem in hun woning aan te pakken, minstens om te beletten dat zij nog langer aan een ernstig gezondheidsrisico zouden worden blootgesteld.

Aan de huurder van het gelijkvloers werd niet eenzelfde ingebrekestelling verstuurd als aan de huurder van de eerste verdieping. Integendeel had de ingebrekestelling die op 22 april 2014 aan werd verstuurd, enkel betrekking op een achterstand in de huurbetalingen en op het gebruik van de aanpalende grond. Over de vochtproblematiek werd met geen woord gerept, hetgeen ook in een latere ingebrekestelling van 15 december 2014 niet gebeurde, en zelfs niet na kennisgeving van de herstellvordering door de wooninspecteur op 27 januari 2015. Pas in een veel later stadium heeft beklagde een gerechtelijke procedure ingesteld tegen, dan nog strekkende tot ontbinding van de huurovereenkomst omwille van betalingsachterstand. Deze procedure leidde in eerste instantie tot het vonnis van 11 december 2015 van de vrederechter te Maasmechelen, gewezen bij verstek ten aanzien van, die later nog rechtsmiddelen instelde.

Naast de problematiek van het condenserend vocht met schimmelvorming stelde de wooninspecteur ook in de woning op het gelijkvloers nog andere gebreken vast die maakten dat deze woning niet voldeed aan de minimale woningkwaliteitsvereisten van artikel 5 Vlaamse Wooncode.

Zo werd in de keuken de aansluiting van een butagasfles met een verduurd uitzijnde gas slang zonder keuringsdatum vastgesteld, hetgeen wees op een verhoogd ontploffingsgevaar. De gasmeter was bovendien niet toegankelijk voor de bewoners. In de keuken waren geen twee vrije geaarde stopcontacten voorzien ter hoogte van het aanrecht en er was niet minstens één rookmelder op elke bouwlaag voorzien (zowel in de woning als in de gemeenschappelijke delen van het gebouw). Ook in de elektrische voorzieningen werden meerdere gebreken vastgesteld.



Uit de structurele aard van deze gebreken blijkt dat deze toestand zich voordeed tijdens de gehele incriminatieperiode van 15 november 2012 tot 30 november 2015

Sedert de inwerkingtreding van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 op 1 januari 2021 is de omschrijving van het misdrijf gewijzigd. Krachtens artikel 3.1, §1 Vlaamse Codex Wonen van 2021 is het thans voor een strafbaarstelling vereist dat wordt vastgesteld dat de verhuurde, te huur gestelde of ter beschikking gestelde woning niet-conform is. Krachtens artikel 1.3, §1, 7° Vlaamse Codex Wonen van 2021 is een conforme woning een woning die geen enkel gebrek als vermeld in 3.1, §1, derde lid, 2° en 3° vertoont. Bijgevolg is er slechts sprake van het hier bedoeld misdrijf vanaf het ogenblik dat de woning minstens één gebrek van categorieën II of III vertoont. Uit de hoger beschreven bewijselementen alsook uit het proces-verbaal van inlichting van de wooninspecteur van 1 april 2021 blijkt dat voor de vermelde gebreken aan deze voorwaarde voldaan is, zodat de feiten thans nog steeds strafbaar zijn.

De woning was voor de helft in eigendom en voor de helft in vruchtgebruik van beklaagde en werd onder eigen regie gerenoveerd. Niet alleen bij aanvang van de huur, maar ook tijdens de volledige incriminatieperiode was de beklaagde op de hoogte dat de woning niet voldeed aan de elementaire woningkwaliteitsvereisten, minstens behoorde zij dit te zijn. De beklaagde had als eigenaar/verhuurder de verplichting om tijdens de volledige huurperiode toe te zien op de kwaliteit van de woning en op de conformiteit ervan aan de wettelijke vereisten, hetgeen een regelmatige controle van de staat van de verhuurde woning veronderstelt. Het is duidelijk dat de beklaagde tekort is geschoten in deze verplichting, en desondanks toch wetens en willens besloot om de woning te (blijven) verhuren en de huurgelden op te strijken.

Anders dan de eerste rechter besluit het hof dan ook tot schuldigverklaring van beklaagde aan het haar ten laste gelegd misdrijf, waarvan alle constitutieve bestanddelen lastens haar bewezen zijn.

Ook hier kan de beklaagde zich niet op onwetendheid beroepen, nu het voor elke normaal oplettende en voorzichtige verhuurder duidelijk was geweest dat de woning niet voldeed aan de minimale woningkwaliteitsvereisten.



### 5.5. Met betrekking tot de straftoemeting

De bewezen verklaarde feiten waren voor beklaagde de opeenvolgende en voortgezette uitvoering van een zelfde misdadig opzet, zodat er slechts één straf dient te worden uitgesproken.

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

Bij de straftoemeting wordt rekening gehouden met:

- de persoonlijkheid van de beklaagde;
- haar blanco strafregister;
- de omstandigheden, de aard en de ernst van de bewezen verklaarde feiten, die blijken geven van een gebrek aan respect voor andermans welzijn, veiligheid en gezondheid en van een zucht naar gemakkelijk geldgewin ten koste van anderen;
- het maatschappelijk nadeel ervan;
- de vaststelling dat de beklaagde het gebouw inmiddels heeft verkocht, waarna het door de nieuwe eigenaar werd gesloopt, zodat de negatieve gevolgen van het misdrijf zijn beëindigd;
- het zeer ruime tijdsverloop sedert de feiten zonder dat er sprake is van een overschrijding van de redelijke termijn.

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

Rekening houdend met al deze omstandigheden legt het hof aan beklaagde een geldboete op van 500,00 euro, door verhoging met 50 opdecimen gebracht op 3.000,00 euro of een vervangende gevangenisstraf van zestig dagen. De omvang van deze geldboete is aangepast aan de ernst van de feiten, en de duur van de vervangende gevangenisstraf is aangepast aan de omvang van de geldboete.



Nu de beklaagde vroeger nog niet veroordeeld is geweest tot een hoofdgevangenisstraf van meer dan twaalf maanden of tot een gelijkwaardige straf die in aanmerking genomen wordt overeenkomstig artikel 99*bis* Strafwetboek, wordt uitstel van tenuitvoerlegging verleend voor de helft van de opgelegde geldboete, om de beklaagde in de toekomst te ontraden zich aan dergelijke feiten schuldig te maken en haar ertoe aan te zetten de wet stipt na te leven. Dit uitstel en een proeftermijn van drie jaar moeten een maximale preventieve werking van het uitgestelde gedeelte van de geldboete waarborgen

Voor de eerste rechter vorderde het Openbaar Ministerie de verbeurdverklaring op grond van de artikelen 42, 3° en 43*bis* Strafwetboek van de wederrechtelijk door de beklaagde genoten vermogensvoordelen uit het bewezen verklaard misdrijf, begroot op de geinde huurgelden ten bedrage van 16.835,00 euro voor de woning op de eerste verdieping en 17.430,00 euro voor de woning op het gelijkvloers. In hoger beroep vorderde het Openbaar Ministerie schriftelijk om de ontvangen vermogensvoordelen voor de woning op het gelijkvloers te begroten op 19 950,00 euro.

Waar de begroting van het Openbaar Ministerie op het eerste zicht correct voorkomt, beslist het hof het bedrag van de vermogensvoordelen te verminderen tot 7.500,00 euro, teneinde aan de beklaagde geen onredelijk zware straf op te leggen

Daarnaast dient de beklaagde te worden veroordeeld tot betaling van een bijdrage aan het begrotingsfonds voor juridische tweedelijnsbijstand, een bijdrage tot de financiering van het bijzonder fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan de occasionele redders en een vaste vergoeding voor beheerskosten in strafzaken.

#### **5.6. Met betrekking tot de herstellvordering van de wooninspecteur**

De wooninspecteur liet weten dat zijn herstellvordering zonder voorwerp is geworden, nu de negatieve gevolgen van het misdrijf werden uitgewist door de sloop van het gebouw, hetgeen ook werd bevestigd door het proces-verbaal van inlichting d.d. 6 april 2020 en door de aan het dossier gevoegde foto.



## 6. Wettelijke bepalingen

Het hof houdt rekening met volgende wettelijke bepalingen, de artikelen:

- 11, 12, 14, 24, 31 tot 37 en 41 van de wet van 15 juni 1935
- 152, 162, 185, 186, 190, 190ter, 191, 194, 195, 199, 200, 202, 203, 203bis, 204, 209bis, 210, 211, 211bis en 212 van het Wetboek van Strafvordering
- 1, 2, 3, 7, 38, 40, 42, 43bis, 65 en 66 van het Strafwetboek
- 1, 2, 5, 15, 20 §1 en 20ter van het decreet van 15 juli 1997
- 1.1., 1.2., 1.3., 3.1., 3.34. en 3.49 van de decreten over het Vlaamse woonbeleid van 17 juli 2020 “Vlaamse Codex Wonen van 2021”
- 1 van de wet van 5 maart 1952
- 59 en 60 van de programmawet van 25 december 2016
- 2 en 3 van de wet van 28 december 2011
- 1 en 8 van de wet van 29 juni 1964
- 58 van het KB van 18 december 1986
- 28 en 29 van de wet van 1 augustus 1985
- 4 §3, 5 en 10 van de wet van 19 maart 2017
- 6 van het KB van 26 april 2017
- 91 van het KB van 28 december 1950
- 1 en 2 van het KB van 28 augustus 2020
- 4 van de wet van 17 april 1878

## 7. Beslissing

Het hof,

Rechtdoende **op tegenspraak** ten aanzien van beklaagden 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 het hoger beroep van de eiser tot herstel ontvankelijk in zoverre gericht tegen de beslissing omtrent de herstellvordering, maar onontvankelijk in zoverre gericht tegen de beslissing op strafrechtelijk gebied,



Verklaart het hoger beroep van het Openbaar Ministerie ontvankelijk;

Op strafrechtelijk gebied

Bevestigt het bestreden vonnis met betrekking tot de vrijspraak van de beklaagden  
, , , , en  
voor de feiten onder tenlasteleggingen 1 en 2;

Het bestreden vonnis wijzigend;

Verklaart beklaagde schuldig aan de feiten onder tenlasteleggingen 1 en 2 en veroordeelt haar voor deze vermengde feiten tot een geldboete van 500,00 euro, verhoogd met 50 opdecimen en aldus gebracht op 3 000,00 euro of een vervangende gevangenisstraf van 60 dagen;

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

Beveelt lastens beklaagde de verbeurdverklaring van de wederrechtelijk door haar verkregen vermogensvoordelen, verminderd tot het bedrag van 7.500,00 euro;

Veroordeelt beklaagde tot betaling van

- een bijdrage van 20,00 euro aan het begrotingsfonds voor juridische tweedelijnsbijstand;
- een bijdrage tot de financiering van het bijzonder fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan occasionele redders van 25,00 euro, na verhoging met 70 opdecimen gebracht op 200,00 euro;
- een vaste vergoeding voor beheerskosten in strafzaken ten bedrage van 50,45 euro;

Met betrekking tot de herstellvordering

Stelt vast dat de herstellvordering zonder voorwerp is geworden;



Met betrekking tot de kosten

Laat de kosten met betrekking tot de strafvordering lastens beklaagden  
, , , en  
ten laste van de Staat;

Veroordeelt beklaagde tot de overige kosten van de strafvordering en de  
herstelvordering in beide aanleggen, deze voorgeschoten door de openbare partij in totaal  
begroot op 361,91 euro.





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

Kamervoorzitter

Raadsheer

Raadsheer

en in openbare terechtzitting van **29 september 2021**

uitgesproken door \_\_\_\_\_, Kamervoorzitter

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

met bijstand van griffier

