



Vonnisnummer / Griffienummer 2025 / 1006
Repertoriumnummer / Europees
Datum van uitspraak 3 februari 2025
Naam van de beklaagde(n)
Systeemnummer parket 21CO62090 Rolnummer Notitienummer parket ME66.WI.100600/2021

rechtbank van eerste aanleg
Antwerpen, afdeling
Antwerpen
Kamer AC1

Vonnis

Aangeboden op
Niet te registreren

In de zaak van het openbaar ministerie

tegen:

BEKLAAGDE :

, RRN
geboren
ingeschreven te
van Belgische nationaliteit

beklaagde, bijgestaan door Meester te en Meester
advocaat te

EN INZAKE:

DE WOONINSPECTEUR VAN HET VLAAMSE GEWEST
Met kantoren te 1000-Brussel, Havenlaan 88, bus 22 en te

Eiser tot herstel, vertegenwoordigd door Meester , advocaat te

TENLASTELEGGING

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.

verhuren, te huur of ter beschikking stellen, met het oog op bewoning, van niet-conforme of overbwoonde woning

als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt, een niet-conforme of overbwoonde 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)

te in de periode van 27 mei 2020 tot en met 27 mei 2021
namelijk de bovenvermelde woning ten nadele van _____, geboren _____

PROCEDURE

Gezien het bewijs van overschrijving van de dagvaarding van beklaagde op het kantoor Rechtszekerheid
dd. 1 oktober 2024, ref :

De behandeling en de debatten van de zaak hadden plaats in openbare terechtzitting.

De rechtspleging verliep in de Nederlandse taal.

De rechtbank nam kennis van de stukken van de rechtspleging en hoorde alle aanwezige partijen.

BEOORDELING OP STRAFGEBIED

a. beklaagde, verder) wordt vervolgd voor het ter beschikking stellen van een niet-conforme woning met het oog op bewoning. Meer bepaald zou ze volgens de vervolgingshypothese de eigenaar en verhuurder zijn geweest van een huis te (verder: het huis), dat ze verhuurde aan haar voormalige schoonmoeder, mevrouw (toewel in de dagvaarding louter werd verwezen naar 'bovenvermelde woning' zonder dat het adres of de kadastrale gegevens van het huis werden vermeld, blijkt uit de samenlezing van de dagvaarding met het strafdossier dat de terbeschikkingstelling van dit huis wordt bedoeld.

b. was tijdens de incriminatieperiode civielrechtelijk eigenaar van het huis en formeel was ze ook de verhuurder, krachtens een notariële akte van 6 september 1990. Volgens deze overeenkomst verhuurde het huis levenslang aan haar toenmalige schoonouders tegen de betaling van een eenmalige geldsom.

In strafzaken is de rechtbank niet gebonden door de formele beschrijving van een overeenkomst, op basis van de autonomie van het strafrecht. Het is daarentegen van belang na te gaan wat de werkelijke verhouding was tussen de partijen.

c. houdt (samengevat) voor dat ze in de werkelijkheid geen verhuurder was van het huis, maar dat ze enkel *pro forma* eigenaar was geworden van het huis in het kader van de vermogensplanning van haar voormalige schoonouders. Deze stelling is aannemelijk omdat ze in het bijzonder door de volgende elementen wordt ondersteund:

- Het is ongebruikelijk een onroerend goed te verhuren voor een onzekere periode (levenslang, dan wel tot het overlijden van de langstlevende), zonder een vorm van periodieke betaling te voorzien, waardoor het evenwicht in wederzijdse prestaties zou worden gewaarborgd. De overeenkomst van met haar voormalige schoonouders werd dan wel een

huurovereenkomst genoemd, maar leunt inhoudelijk meer aan bij een opdeling vruchtgebruik – blote eigendom.

- [redacted] verklaarde aan de wooninspecteur dat ze de hypothecaire lening voor het huis volledig afbetaalde. Uit een overeenkomst opgesteld op 18 januari 1996 volgt dat [redacted] en haar echtgenoot de afbetalingen in eerste instantie aan betaalden, die het dan moest doorstorten, en dat [redacted] en haar echtgenoot in tweede instantie rechtstreeks aan de bank betaalden.
- De raadsman van [redacted] schreef [redacted] op 21 maart 2021 aan met betrekking tot het huis en noemde [redacted] daarbij een eigenaar tussen aanhalingstekens. Hij bevestigde dat er een constructie was opgezet, die hij zelfs uitdrukkelijk als veinzing bestempelde. Met deze constructie hadden de voormalige schoonouders van [redacted] hun zoon via haar willen bevoordelen en ze hadden de volledige prijs van de woning betaald. Met betrekking tot de huurovereenkomst stelde de advocaat dat [redacted] en haar inmiddels overleden echtgenoot) de levenslange huur hadden bedongen als 'enige garantie'.

Er zijn geen elementen die aantonen dat [redacted] werkelijk de economische eigenaar was van het huis, dan wel enig feitelijk zeggenschap uitoefende over het huis, vooraleer zijn en haar voormalige schoonfamilie ruzie kregen met betrekking tot dit pand.

d.

Aangezien het bewijs niet wordt geleverd dat [redacted] werkelijk zeggenschap had over het huis en/of verhuurder van het huis was in de zin van artikel 3:34 Vlaamse Codex Wonen, zijn de materiele bestanddelen van het misdrijf niet vervuld.

Een vermogensrechtelijke constructie uit 1990 kan niet leiden tot een strafrechtelijke aansprakelijkheid van de formele verhuurder, in het bijzonder indien de artificiele aard van de huurconstructie onderbouwd wordt met concrete elementen en het bewijs niet wordt geleverd van werkelijk zeggenschap over de woning door de vermeende verhuurder.

[redacted] wordt vrijgesproken.

Herstel

e.

Gelet op de strafrechtelijke vrijspraak, is de vordering tot herstel van de wooninspecteur van het Vlaams Gewest op basis van artikel 3:43 Vlaamse Codex Wonen ongegrond.

TOEGEPASTE WETTEN

De rechtbank houdt rekening met de volgende artikelen die de bestanddelen van de misdrijven en de strafmaat bepalen, en het taalgebruik in gerechtszaken regelen:

art. 1, 2, 11, 12, 14, 16, 31, 32, 34, 35, 37, 41 wet van 15 juni 1935;
art. 1, 2, 3, strafwetboek
art. 4 V.T.Sv
art. 191 Sv

De rechtbank:

op tegenspraak ten aanzien van
Gewest

De wooninspecteur van het Vlaamse

Op strafgebied

Spreek: voor de tenlastelegging vrij en stelt haar buiten zaken zonder kosten.

De kosten tot op heden begroot op 318,66 EUR, worden ten laste van de Belgische Staat gelegd

Herstel

Vordering van de wooninspecteur van het Vlaams Gewest is ongegrond.

oOo

Dit vonnis is gewezen en uitgesproken in openbare zitting op 3 februari 2025 door de rechtbank van eerste aanleg Antwerpen, afdeling Antwerpen, kamer AC1:

rechter

in aanwezigheid van het lid van het openbaar ministerie vermeld in het proces-verbaal van de terechtzitting,
met bijstand van griffier