



Vonnisnummer / Griffiënummer
2025 11200
Repertoriumnummer / Europees
Datum van uitspraak
3 maart 2025
Naam van de beklaagde(n)
Systeemnummer parket
22CO78826
Rolnummer
Notitiënummer parket
ME66.WI.101000/2022

rechtbank van eerste aanleg
Antwerpen, afdeling
Antwerpen
Kamer AC1

Vonnis

Aangeboden op
Niet te registreren

In de zaak van het openbaar ministerie
tegen;

BEKLAAGDE:

1.

met maatschappelijke zetel gevestigd te
ingeschreven onder het ondernemingsnummer

beklaagde, vertegenwoordigd door Meester , advocaat te

2.

geboren
ingeschreven te
van Belgische nationaliteit

, RRN

beklaagde, bijgestaan 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.

In de woning gelegen te
gekadastraerd als
eigendom van
aangekocht bij akte dd. 2/11/2016 bij notaris

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

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)

te in de periode van 22 juni 2021 tot en met 22 juni 2022

door

de bovenvermelde woning ten nadele van geboren

PROCEDURE

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

feiten

a.

De onderneming (, eerste beklaagde, verder:
, bestuurd door de heer (tweede beklaagde, verder:
verhuurde vanaf november 2016 een woning te) aan de heer
(verder. Deze woning bevond zich boven de burelen van

Van juni 2022 tot juni 2023 vertoonde deze woning ernstige tekortkomingen ten aanzien van de veiligheids-, gezondheids- en woningkwaliteitsnormen voor een woning, maar werd de woning niettemin verhuurd aan

bewijs, kwalificatie en toerekening

b.

De wooninspectie voerde op 22 juni 2022 een onderzoek uit in de woning. De woning vertoonde 12 gebreken van categorie I, 6 gebreken van categorie II en 3 gebreken van categorie III. De woning was dan ook ongeschikt en onbewoonbaar.

De voornaamste gebreken betreffen een ernstig verouderde en gevaarlijke elektriciteitsvoorziening, vochtschade, een risico op CO-vergiftiging, de afwezigheid van borstwering en onvolledig bevestigd toilet. De woning was duidelijk verouderd en de afwerking was versleten. Aangezien de gebreken van structurele aard waren, staat vast dat deze gebreken er minstens reeds waren sinds een jaar voor de vaststellingen door de wooninspecteur.

c.

Beklaagden waren op de hoogte van de staat van de woning. had de woning op 2 november 2016 aangekocht en twee dagen later sloot zij de huurovereenkomst met'. Aangezien het pand net voor het aangaan van de huur had gekocht, dienden beklaagden zich volledig bewust te zijn van de toestand van het pand en in het bijzonder de woning in het pand.

Beklaagden stellen dat het de bedoeling was het gebouw te slopen waarin de kantoren en de woning zich bevonden. Dit blijkt ook uit de toevoeging aan het huurcontract: *"huur geld (sic) zolang het pand niet wordt afgebroken"*. De intentie het gebouw te slopen strookt met de verouderde toestand ervan.

d.

De gebreken inzake veiligheids-, gezondheids- en woningkwaliteitsnormen staan vast, evenals de bewoning door en de kennis van de toestand van de woning in hoofde van beklaagden, minstens hun nalatigheid zich ervan te vergewissen dat de woning voldeed aan de normen.

e.

dwaalt in zijn stelling dat het misdrijf hem niet toe te rekenen zou zijn omdat hij geen zakelijk recht heeft op de woning die door de strafvordering geïseerd wordt. De Vlaamse Codex Wonen (noch de Vlaamse Wooncode, die vroeger deze materie regelde) beperkt de strafbaarstelling van het verhuren van niet-conforme woningen allerminst tot de houder van een zakelijk recht op een pand. De strafbaarstelling viseert net eenieder die een niet-conforme woning voor bewoning ter beschikking stelt, ook tussenpersonen.

Ten overvloede wijst de rechtbank erop dat zelfs indien de dader over een zakelijk recht zou moeten beschikken, als mededader beschouwd zou worden aan het misdrijf gepleegd door

f.

De feiten zijn bewezen, werden correct gekwalificeerd in de rechtstreekse dagvaarding en worden beklaagden toegerekend.

straf en strafmaat

g.

Het opleggen van een straf benadrukt het belang van de overtreden norm en dient als signaal, zowel naar de beklaagde toe als naar de maatschappij in haar geheel. De bestraffing beoogt het herstel van de door het misdrijf aangebrachte maatschappelijke schade. De bestraffing dient ook om de maatschappij te beschermen. Tegelijk wordt de maatschappelijke reactie ten aanzien van de dader naar aanleiding van het misdrijf met de bestraffing afgerond en indien mogelijk wordt de dader ertoe gebracht herhaling te vermijden.

Bij het bepalen van de concrete straffen wordt rekening gehouden met de aard en de ernst van de feiten, de concrete feitelijke omstandigheden en persoonlijke omstandigheden van de dader.

De feiten zijn ontoelaatbaar. Gebrekkige woningen verhuren houdt een ernstig risico in voor de veiligheid van de bewoners. Het getuigt van een gebrek aan respect voor de levenskwaliteit van de

bewoners. Het nalaten de noodzakelijke investeringen te doen leidt bovendien tot een kostenbesparing en aldus tot een onrechtmatig economisch voordeel

h

Beklaagden verweren zich *in extenso* met de stelling dat ze uit menslievendheid tijdelijk hebben laten verblijven in de woning. Daar staat tegenover dat uit het dossier wel degelijk blijkt dat een huurcontract werd aangegaan voor een maandelijks bedrag van 600 euro (volgens werd later 750 euro per maand aangerekend)

Zelfs indien beklaagden hebben willen helpen door hem te laten huren, staat dit er niet aan in de weg dat ze een gebrekkige woning hebben verhuurd.

i

Het is noodzakelijk beklaagden met een effectieve correctionele veroordeling en bestraffing erop te wijzen dat het gestelde gedrag maatschappelijk onaanvaardbaar is. De gevraagde opschorting van de veroordeling zou geen gepast signaal zijn en uit niets blijkt dat een veroordeling voor disproportioneel zou schaden of ongewenste effecten teweeg zou brengen.

Het past hen bij wijze van hoofdstraf met een geldboete in hun vermogen te raken. Rekening houdende met de afwezigheid van eerdere correctionele veroordelingen wordt de tenuitvoerlegging van de geldboete volledig uitgesteld

j.

Beklaagden betwisten dat huurgelden zou betaald hebben tijdens de incriminatieperiode, maar de verklaring van dat hij klussen uitvoerde voor zonder dat deze arbeidsprestaties geregistreerd werden en dat dit verrekend werd met de huurgelden, is geloofwaardig. Dat dit niet dimona werd gemeld en niet blijkt uit de boekhouding, spreekt dit niet tegen.

Dat in een getuigenverklaring die via (de advocaat van) beklaagden aan het dossier werd gevoegd niet uitdrukkelijk verwees naar een maandelijkse huursom, doet daar allerm minst afbreuk aan. In deze verklaring stelt niet dat hij gratis in de woning mocht verblijven en met betrekking tot deze verklaring stelde hij later ten aanzien van de politie heel duidelijk dat hij door onder meer onder druk werd gezet om deze verklaring te schrijven en te ondertekenen

k.

De betaling van huurgelden staat dan ook vast en de daarop gebaseerde bijzondere verbeurdverklaring van het vermogensvoordeel, gevorderd door het Openbaar Ministerie, wordt uitgesproken, op basis van een maandelijkse huursom van 600 euro (zoals gevorderd).

Dit betreft allerm minst een onredelijk zware straf en er is geen enkele reden om het bedrag van deze bijkomende bestraffing te milderen. Aangezien de woning reeds sinds november 2016 werd verhuurd en de vervolging beperkt werd tot een periode van juni 2021 tot juni 2022, behoudt zelfs de voordelen van de verhuring gedurende een periode van meerdere jaren.

Deze verbeurdverklaring wordt voor 75 % toegerekend aan de verhuurder en
voor 25 % aan , de bestuurder van en de persoon die
betreffende de huur het contact met onderhield.

herstel

l.

De wooninspecteur van het Vlaams Gewest formuleerde een herstellvordering en
sloot zich daarbij aan.

Op 13 januari 2025 stelde de wooninspectie een proces-verbaal op waarin werd vastgesteld dat de
gevraagde herstelmaatregel werd uitgevoerd. De herstelmaatregel is bijgevolg inmiddels zonder
voorwerp

op burgerlijk gebied

m.

Op basis van de vaststellingen in het strafdossier blijken de bewezen feiten mogelijk schade te hebben
veroorzaakt waarvoor geen burgerlijke vordering werd ingesteld. De burgerlijke belangen worden in
zoverre ambtshalve aangehouden.

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, 5, 6, 7, 7bis, 38, 40, 42, 43bis, 66 strafwetboek

art. 8 wet 29 juni 1964

art. 4 V.T.Sv

alsook de wetsbepalingen aangehaald in de inleidende akte en in het vonnis

De rechtbank:

op tegenspraak ten aanzien van

Op strafgebied

Ten aanzien van

eerste beklaagde

Verklaart de feiten van de enige tenlastelegging bewezen.

Veroordeelt voor de enige tenlastelegging:

- tot een **geldboete** van **24000,00 EUR**, zijnde **3000,00 EUR** verhoogd met 70 opdecimen.

Verleent uitstel van tenuitvoerlegging wat betreft de geldboete voor een termijn van 3 jaar.

Verklaart verbeurd overeenkomstig artikel 42, 3° en 43bis Sw. de vermogensvoordelen voor een bedrag van 5.400 EUR.

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 26,00 EUR aan het Begrotingsfonds voor juridische tweedelijnsbijstand
- een vaste vergoeding voor beheerskosten in strafzaken Deze vergoeding bedraagt 61,01 EUR
- de kosten van de strafvordering tot op heden begroot op $1/2 \times 382,57 = 191,29$ EUR

Ten aanzien van , tweede beklaagde

Verklaart de feiten van de enige tenlastelegging bewezen.

Veroordeelt voor de enige tenlastelegging:

tot een **geldboete** van **6000,00 EUR**, zijnde **750,00 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 de geldboete voor een termijn van 3 jaar.

Verklaart verbeurd overeenkomstig artikel 42, 3° en 43bis Sw. de vermogensvoordelen voor een bedrag van 1.800 EUR.

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 26,00 EUR aan het Begrotingsfonds voor juridische tweedelijnsbijstand
- een vaste vergoeding voor beheerskosten in strafzaken Deze vergoeding bedraagt 61,01 EUR
- de kosten van de strafvordering tot op heden begroot op $1/2 \times 382,57 = 191,29$ EUR

oOo

herstel

herstelvordering zonder voorwerp

oOo

op burgerlijk gebied

De burgerlijke belangen worden aangehouden.

oOo

Dit vonnis is gewezen en uitgesproken in openbare zitting op 3 maart 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