



Vonnisnummer / Griffienummer 2021 / 4191
Repertoriumnummer / Europees
Datum van uitspraak 4 oktober 2021
Naam van de beklagde(n)
Systeemnummer parket 19CO68013 Dossiernummer 21A000714 Notitienummer parket

rechtbank van eerste
aanleg Antwerpen,
afdeling Antwerpen
Kamer AC1

Vonnis

Aangeboden op
Niet te registreren

In de zaak van het openbaar ministerie

tegen:

BEKLAAGDE(N) :

005953

1. ; RRN
geboren te op
van Belgische nationaliteit
ingeschreven te

beklaagde, bijgestaan door meester , advocaat te
, loco Meester , advocaat te .

005954

2. , RRN
geboren te op
van Belgische nationaliteit
ingeschreven te

beklaagde, bijgestaan door meester advocaat te
, loco Meester , advocaat te .

TENLASTELEGGING(EN)

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

Te

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 hierna vermelde woongelegenheden in het onroerend goed gelegen
te

huis, gekadastreerd als
met een oppervlakte van
eigendom van en (),
bij akte verleden op 22 augustus 1995;

I. Van 18 februari 2019 tot 17 oktober 2019,

aan en met hun drie kinderen, woning 0/1 op het
gelijkvloers;

II. Van 18 februari 2019 tot 12 mei 2020,

aan _____ en zijn echtgenote, woning 1/1 op de eerste verdieping;

III. Van 18 februari 2019 tot 17 oktober 2019,

aan _____, woning 2/1 op de tweede verdieping

door

De eerste en tweede verdachte tevens gedagvaard teneinde zich overeenkomstig art. 42, 3° en/of 43 bis van het Strafwetboek, te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van de vermogensvoordelen voortvloeiende uit de tenlastelegging, conform de schriftelijke vorderingen van het OM neergelegd in het strafdossier.

en inzake :

005955

De wooninspecteur Vlaams Gewest

met diensten gevestigd te 1000 Brussel, Havenlaan 88 bus 22

eiser in herstel, vertegenwoordigd door Meester _____, advocaat te

PROCEDURE

Gezien het bewijs van overschrijving van de dagvaarding van beklaagde op het kantoor Rechtszekerheid _____ dd. 5 februari 2021 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

feiten

a.

Mevrouw _____ (eerste beklaagde, verder: _____) en de heer _____ (tweede beklaagde, verder: _____) zijn sinds 22 augustus 1995 de eigenaars van een pand met

verschillende woonentiteiten te

De woongelegenheden op het gelijkvloers, op de eerste verdieping en op de tweede verdieping vertoonden ernstige veiligheids- en kwaliteitsgebreken en werden niettemin verhuurd in een periode van februari 2019 tot oktober 2019 (gelijkvloers en tweede verdieping), respectievelijk tot mei 2020 (eerste verdieping).

b.

De gebreken betroffen onder meer een risico op CO-vergiftiging, een risico op elektrocutie, een ernstig vochtprobleem in de kelder en een niet-werkend toilet, waardoor de woningen onbewoonbaar waren.–

Er was geen verliesstroomschakelaar, meerdere stopcontacten waren los en verschillende elektriciteitsdraden onder spanning waren niet afgeschermd. De kelder stond onder water, waardoor nutsleidingen- en meters onbereikbaar waren. Een ongebruikte gasleiding was niet correct afgesloten en op het gelijkvloers was de luchttoevoer voor een gaskachel in de woonkamer onvoldoende verzekerd, waardoor er een verhoogd risico op CO-vergiftiging bestond.

Een trap was gedeeltelijk aangetast door houtrot, diverse sanitaire installaties vertoonden lekken en er was schade van insijpelend vocht. Het dak was niet geïsoleerd.

Tevens was er een overbewoning in het appartement op het gelijkvloers.

bewijs, kwalificatie en toerekening

c.

Op 17 juni 2019 vond een onderzoek plaats door een administratief medewerker van de stad in het appartement op de tweede verdieping, gevolgd door een onderzoek door de Vlaamse wooninspectie op 5 juli 2019.

De woningen werden allen als onbewoonbaar gekwalificeerd en op basis van een geactualiseerde toetsing van de vaststellingen van 5 juli 2019 aan de normen van de Vlaamse Codex Wonen zijn alle woningen ongeschikt en onbewoonbaar in de zin van artikel 1.3 §1, 33° en 35° Vlaamse Codex Wonen. Uit het proces-verbaal van de Vlaamse Wooninspectie van 13 januari 2021, gevoegd bij de conclusie houdende actualisering van het openbaar ministerie van 3 februari 2021 blijkt dat de drie appartementen gebreken van categorie II en III vertoonden, zodat het woningen betroffen die ongeschikt en zelfs onbewoonbaar waren in de zin van de Vlaamse Codex Wonen.

De gebreken worden niet betwist.

d

Voorafgaand aan de aangehaalde vaststellingen stelde de heer _____, huurder van het appartement op de tweede verdieping, _____ op 18 februari 2019 schriftelijk en aangetekend op de hoogte van de nood aan dringende herstellingswerken (stuk 2 van het strafdossier), gevolgd door een opvallend gelijklopend aangetekend schrijven door de huurdersbond (stuk 1 van het strafdossier). Rekening houdende met de niet-betwiste verwijzing naar een eerder contact met betrekking tot de gebreken aan de woonentiteiten, blijkt dat beklagden minstens op 18 februari 2019 kennis hadden van de gebreken, dan wel kennis moesten hebben van de gebreken, zodat de incriminatieperiode een aanvang kent op 18 februari 2019.

_____ werd op 17 oktober 2019 verhoord in aanwezigheid van _____ en verklaarde toen dat de drie woonentiteiten nog verhuurd en bewoond waren

Bij hercontrole op verzoek van _____ op 22 april 2020 was enkel het pand op de eerste verdieping nog bewoond, de drie woonentiteiten waren evenwel nog steeds ongeschikt (stuk 28-125). Bij een tweede hercontrole op 16 september 2020 bleken de woningen te voldoen aan de minimale kwaliteitsnormen.

Aangezien op 22 april 2020 nog werd vastgesteld dat het appartement op de eerste verdieping gebreken vertoonde en bewoond werd, wordt aangenomen dat deze situatie duurde tot 12 mei 2020, zodat ook de incriminatieperiode voor subtenlastelegging II in de rechtstreekse dagvaarding bewezen is.

e.

De feiten zijn bewezen en zijn strafbaar overeenkomstig de geactualiseerde omschrijving vermeld in de nota tot actualisering van het openbaar ministerie, neergelegd op 3 februari 2021. De feiten worden beklagden toegerekend

straf en strafmaat

f.

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

Bij het bepalen van de concrete strafrechtelijke reactie 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.

g.

en kochten het pand gelegen te aan in 1995, terwijl ze er zelf sinds 1986 woonden. Ze verklaarden dat ze in eerste instantie zelf bleven wonen in het appartement op de eerste verdieping en dat ze de appartementen op het gelijkvloers en op de tweede verdieping verder verhuurden. Ze voerden werken uit in hun appartement en later ook in de appartementen op de tweede verdieping en op het gelijkvloers.

Beklaagden geven aan zich niet bewust te zijn geweest van de strenge normen waaraan de woningen dienden te voldoen en de chronologie van de feiten bevestigt dat ze door omstandigheden verhuurders werden.

Anderzijds blijkt uit de vaststellingen en uit het concrete tijdsverloop voorafgaand en tijdens de incriminatieperiode dat ze ervan in kennis werden gesteld dat de woonentiteiten gebreken vertoonden, maar deze niet vrijwillig in orde maakten (voorafgaand aan de vaststellingen) en evenmin onmiddellijk herstelden naar aanleiding van de vaststellingen.

h.

Bij het bepalen van de noodzakelijke strafrechtelijke reactie wordt in het bijzonder rekening gehouden met de specificiteit van de feiten en het gunstig strafrechtelijk verleden van beklaagden. kampt bovendien met ernstige gezondheidsproblemen.

Tevens werden de gebreken weggewerkt, waardoor de wederrechtelijke toestand beëindigd werd.

Rekening houdende met deze elementen, mag verwacht worden dat een schuldigverklaring volstaat als signaal en om het plegen van nieuwe feiten tegen te gaan. Aangezien een correctionele veroordeling en bestraffing niet strikt noodzakelijk zijn, wordt de veroordeling van beide beklaagden opgeschort gedurende een proefperiode van drie jaar.

Het openbaar ministerie vordert de verbeurdverklaring van het illegaal vermogensvoordeel, op basis van de ontvangen huurgelden. Het staat vast dat beklaagden illegale vermogensvoordelen hebben genoten door het verhuren van woongelegenheden die daartoe niet geschikt waren. De verbeurdverklaring van de illegale vermogensvoordelen dient uitgesproken te worden, gelet op de omvang van de feiten en de daarmee verbonden bedragen. Daar criminaliteit niet mag lonen, zou het maatschappelijk onverantwoord zijn dat beklaagden voordeel zouden halen uit de

bewezen feiten.

Het verbeurd te verklaren vermogensvoordeel wordt beperkt tot de effectief door beklaagden geinde huurgelden in de incriminatieperiode, correct begroot door beklaagden op 11.025 euro in totaal. De bijzondere verbeurdverklaring wordt gelijk verdeeld over beide beklaagden

herstel

i.

De wooninspecteur van het Vlaams Gewest bevestigt dat er geen gebreken meer zijn aan de woonentiteiten van het pand te _____ zodat de herstellvordering zonder voorwerp is

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, 6, 38, 39, 40, 41, 66 strafwetboek

art. 4 V T.Sv

artikelen 1, 3, 5, 6, van de wet van 29 juni 1964;

De rechtbank:

op tegenspraak ten aanzien van _____ ; _____ , De wooninspecteur Vlaamse Gewest,

Op strafgebied

Verleent akte aan de vrijwillige tussenkomst van de Wooninspecteur Vlaamse Gewest.

Actualiseert de tenlastelegging als volgt :

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

Te

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,

*De feiten thans vanaf 1 januari 2021 omschreven en strafbaar gesteld als volgt:
Als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt, een niet-conforme of overbewoonde woning rechtstreeks of via tussenpersoon te hebben verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning, (art.3.34 Vlaamse Codex Wonen 2021)*

*namelijk hierna vermelde woongelegenheden in het onroerend goed gelegen te
huis, gekadastraerd als
met een oppervlakte van
eigendom van (en
bij akte verleden op 22 augustus 1995;*

*I. Van 18 februari 2019 tot 17 oktober 2019,
aan en met hun drie kinderen, woning 0/1 op het
gelijkvloers;*

*II. Van 18 februari 2019 tot 12 mei 2020,
aan en zijn echtgenote, woning 1/1 op de eerste verdieping;*

*III. Van 18 februari 2019 tot 17 oktober 2019,
aan ; woning 2/1 op de tweede verdieping.*

door ; ,"

Ten aanzien van ; eerste beklaagde

Verklaart de tenlastelegging zoals geactualiseerd lastens bewezen.

Stelt vast dat in de voorwaarden verkeert om te genieten van de **gewone opschorting** van de uitspraak van de veroordeling.

Zegt dat de uitspraak van de veroordeling zal opgeschort worden met een proeftijd van **5 jaar**.

Verklaart **verbeurd** overeenkomstig artikel 42, 3° en 43bis Sw. de vermogensvoordelen voor een bedrag van 5 512,20 euro.

Wijst meergevorderde af

Veroordeelt tot betaling van:

- een bijdrage van 20,00 EUR aan het Begrotingsfonds voor juridische tweedelijnsbijstand
- een vaste vergoeding voor beheerskosten in strafzaken Deze vergoeding bedraagt 50,00 EUR
- de kosten van de strafvordering tot op heden begroot op $1/2 \times 85,49 = 42,75$ EUR

Ten aanzien van , tweede beklagde

Verklaart de tenlastelegging, zoals geactualiseerd lastens bewezen.

Stelt vast dat in de voorwaarden verkeert om te genieten van de **gewone opschorting** van de uitspraak van de veroordeling.

Zegt dat de uitspraak van de veroordeling zal opgeschort worden met een proeftijd van **5 jaar**.

Verklaart **verbeurd** overeenkomstig artikel 42, 3° en 43bis Sw. de vermogensvoordelen voor een bedrag van 5.512,20 euro.

Wijst meergevorderde af.

Veroordeelt tot betaling van:

- een bijdrage van 20,00 EUR aan het Begrotingsfonds voor juridische tweedelijnsbijstand
- een vaste vergoeding voor beheerskosten in strafzaken. Deze vergoeding bedraagt 50,00 EUR
- de kosten van de strafvordering tot op heden begroot op $1/2 \times 85,49 = 42,75$ EUR

herstel

Stelt vast dat de herstellvordering zonder voorwerp is.

Dit vonnis is gewezen en uitgesproken in openbare zitting op 4 oktober 2021 door de rechtbank van eerste aanleg Antwerpen, afdeling Antwerpen, kamer AC1:

- , rechter

in aanwezigheid van een magistraat van het openbaar ministerie,
met bijstand van griffier