



Vonnisnummer / Griffienummer 2021 / 4234
Repertoriumnummer / Europees
Datum van uitspraak <b>6 september 2021</b>
Naam van de beklaagde(n)
Systeemnummer parket <b>19CO25382</b> Dossiernummer <b>21A002764</b> 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) :

005583

, RRN  
geboren te op  
van Belgische nationaliteit  
ingeschreven te

beklaagde, die verstek laat gaan.

### TENLASTELEGGING(EN)

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

#### **een woning of specifieke woonvorm die niet voldoet aan de vereisten van artikel 5 § 1 Vlaamse Wooncode verhuren, te huur stellen of ter beschikking stellen**

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 vornoemd Decreet, rechtstreeks of via tussenpersoon, te hebben verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning, namelijk (omschrijving misdrijf).

(art. 2 § 1, 31°, en 20 § 1 lid 1 Decreet 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode)

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 van 2021)

namelijk hierna vermelde woningen in het onroerend goed gelegen te

gekadastraerd als afdeling

met een oppervlakte van

eigendom van

als verpachter

en ( ) als erfpachter

bij akte verleden op 02/06/2016 door notaris

1 te in de periode van 1 februari 2018 tot en met 14 maart 2019

de woning 1 ten nadele van

2 te in de periode van 1 november 2018 tot en met 14 maart 2019

de woning 2 ten nadele van

Gedaagde 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 vordering van het OM neergelegd in het strafdossier.

**En inzake :**

**De Wooninspecteur van het Vlaamse Gewest,**  
met kantoren te 1000 Brussel, Havenlaan 88 bus 22

vertegenwoordigd door Meester , advocaat te

– eiser in herstel –

\*\*\*

## PROCEDURE

Gezien het bewijs van overschrijving van de dagvaarding van beklaagde op het kantoor Rechtszekerheid dd. 4/5/2021 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.

Beklaagde is niet verschenen hoewel hij rechtsgeldig werd gedagvaard.

## Beoordeling op strafgebied

### feiten

De heer (beklaagde, verder: was in een periode van februari 2018 tot maart 2019 de erfpachter van een pand te

Hij verhuurde twee woningen in dit pand met het oog op bewoning, hoewel deze woningen gebreken vertoonden die leidden tot de niet-conformiteit van de woningen en zelfs de onbewoonbaarheid ervan.

### **bewijs, kwalificatie en toerekening**

Op 14 maart 2019 voerde de Vlaamse wooninspectie Antwerpen een grondige controle uit in het pand te . Op het gelijkvloers woonde de heer en op de eerste verdieping mevrouw

Aan de woning op het gelijkvloers werden in totaal 124 strafpunten toegeschreven, aan de woning op de eerste verdieping 102. Beide woningen werden als onbewoonbaar beschreven. Als meest ernstige gebreken werd het risico op CO-vergiftiging weerhouden omwille van de gebrekkige afvoer van verbrandingslucht, het risico op elektrocutie en brandgevaar omwille van een onstabiele constructie in een keuken.

Deze vaststellingen werden ook geactualiseerd en leiden ook in het huidige regelgevend kader van de Vlaamse Codex Wonen tot een ongeschikte of niet-conforme woning, met verschillende gebreken van categorie II en III in de zin van artikel 3.1 § 1, derde lid Vlaamse Codex Wonen (zie herstellvordering van 27 januari 2021).

werd op 19 juni 2019 over de feiten verhoord, waarbij hij het totstandkomen van de huurovereenkomsten toelichtte. De vaststellingen werden niet betwist.

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

### **Straf en strafmaat**

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 bewezen feiten werden met eenzelfde strafbaar opzet gepleegd, zodat slechts één hoofdstraf met een bijkomende straf wordt opgelegd.

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.

laat verstek, zodat er geen zicht is op zijn actuele persoonlijke situatie. Hij blijkt wel reeds zes veroordelingen wegens verkeersinbreuken te hebben en kreeg twee maal een opschorting van de uitspraak van de veroordeling door een correctionele rechtbank. De hierna bepaalde geldboete als hoofdstraf is gepast.

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

### Herstel

De herstelmaatregelen van artikel 3.43 van de Vlaamse Codex Wonen, beogen als bijzondere vorm van teruggave, de gevolgen van de door artikel 3.34 van de Vlaamse Codex Wonen bedoelde misdrijven teniet te doen en de woning of het pand dat de aanwezige woningen omvat, conform te maken en de overbewoning te beëindigen.

De wooninspecteur vordert concreet beklaagde te veroordelen tot alle werken om het pand conform te maken in de zin van artikel 1.3 § 1, 8° Vlaamse Codex Wonen en het beëindigen van overbewoning. De wooninspecteur merkt hierbij op dat het pand een beschermd monument is en dat voor de uitvoering van werken mogelijk een schriftelijke toestemming nodig is van de *Intergemeentelijke Onroerend ErfgoedDienst Erfgoed Noorderkempen*, alsook dat de herstellvordering niet beïnvloed wordt door deze verplichting.

De gestelde herstellvordering is ontvankelijk en gegrond. De vordering is niet onredelijk en staat in verhouding tot vastgestelde inbreuken.

De hersteltermijn wordt bepaald op tien maanden en gelet op het tijdsverloop sinds de eerste vaststellingen en het verstek van is een dwangsom noodzakelijk, alsook het uitvoerbaar bij voorraad verklaren van de herstellvordering. De rechtbank bepaalt de dwangsom op 150 euro per dag vertraging, met dien verstande dat die dwangsom zal verbeuren vanaf de eerste dag na de hoger vermelde hersteltermijn in zoverre het huidig vonnis vooraf werd betekend. Er wordt aldus geen dwangsomtermijn toegestaan.

De wooninspecteur van het Vlaamse Gewest en het College van burgemeester en schepenen van de stad t worden conform artikel 3.47 van de Vlaamse Codex Wonen tevens gemachtigd om ambtshalve in de uitvoering van het opgelegde herstel te voorzien, op kosten van beklaagde.

Krachtens artikel 3.33 Codex Wonen zijn de wooninspecteur van het Vlaams Gewest en de gemeente gemachtigd de kosten van herhuisvesting te recupereren, zodat de rechtbank zich hierover niet dient uit te spreken.

### **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, 65, 66 strafwetboek

art. 4 V.T.Sv

art. 186 Sv

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

### **De rechtbank:**

op tegenspraak ten aanzien van De Wooninspecteur van het Vlaamse Gewest,  
bij verstek ten aanzien van

Verleent akte aan De Wooninspecteur van haar vrijwillige tussenkomst.

### **Op strafgebied**

#### **Ten aanzien van**

Veroordeelt voor de tenlasteleggingen 1 en 2 vermengd :

tot een **geldboete** van **8000,00 EUR**, zijnde **1000,00 EUR** verhoogd met 70 opdecimen.

Boete vervangbaar bij gebreke van betaling binnen de wettelijke termijn door een gevangenisstraf van 90 dagen.

Verklaart **verbeurd** overeenkomstig artikel 42, 3° en 43bis Sw. de vermogensvoordelen voor een bedrag van 6.250,00 euro.

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 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 293,82 EUR

#### herstelvordering

Verklaart de vorderingen van De Wooninspecteur van het Vlaams Gewest ontvankelijk en gegrond;

Veroordeelt tot het uitvoeren van alle werken om de conformiteit in de zin van artikel 1.3 § 1, 8° Codex Wonen, te herstellen en de eventuele overbewoning te beëindigen wat het pand te betreft;

Bepaalt de termijn voor uitvoering op **tien maanden** na het in kracht van gewijsde treden van onderhavig vonnis;

Legt een dwangsom op van **150 euro** per dag vertraging na het verstrijken van de hoger bepaalde hersteltermijn in zoverre huidig vonnis vooraf werd betekend; Legt geen dwangsomtermijn op;

Machtigt De Wooninspecteur van het Vlaamse Gewest en het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad conform artikel 3.47 van de Codex Wonen in de uitvoering van het opgelegde herstel te voorzien, op kosten van beklaagde, met machtiging tot recuperatie van de kosten aan de uitvoering verbonden;

Verklaart de veroordeling tot de herstelmaatregel uitvoerbaar bij voorraad;

Dit vonnis is gewezen en uitgesproken in openbare zitting op 6 september 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

