



Vonnisnummer / Griffinummer 2021 / 5432
Repertoriumnummer / Europees
Datum van uitspraak <b>15 november 2021</b>
Naam van de beklaagde(n)
Systeemnummer parket <b>19CO29021</b> Dossiernummer <b>20A003796</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) :

007144

1. RRN  
geboren te op  
van Belgische nationaliteit  
ingeschreven te

beklaagde, vertegenwoordigd door Meester advocaat te

007145

2. KBO  
met maatschappelijke zetel gevestigd te

beklaagde, vertegenwoordigd door Meester advocaat te

#### 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 art. 5 § 1 Vlaamse Wooncode verhuren, te huur stellen of ter beschikking stellen - feiten vanaf 11 augustus 2013**

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 voornoemd Decreet, rechtstreeks of via tussenpersoon, te hebben verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning,

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

namelijk ,

te

een woning in het onroerend goed gelegen te

gekadastraerd als

eigendom van (KBO ingevolge inbreng door bij  
akte van 6 december 1988,

door

I. in de periode van 28 februari 2018 tot en met 28 februari 2019,

ten nadele van                      geboren te              op                      (kamer 1/2, eerste verdieping links)

**II. in de periode van 28 augustus 2018 tot en met 28 februari 2019,**

ten nadele van                      van Roemeense nationaliteit, en                      geboren te                      op                      (kamer -1/1, kelder - souterrain rechts en kamer 1/1, eerste verdieping - rechts voor)

en inzake :

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

007146

eiser in herstel, vertegenwoordigd door Meester                      advocaat te

\*\*\*\*

**PROCEDURE**

Gezien het bewijs van overschrijving van de dagvaarding van beklaagde op het kantoor Rechtszekerheid                      2 dd. 8/9/2020 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*

De heer                      (eerste beklaagde, verder:                      ) is de enige bestuurder van  
(tweede beklaagde, verder:                      ).                      is sinds 1988 eigenaar van het pand gelegen te

Dit pand werd ten laatste op 28 februari 2018 zonder de vereiste vergunning onderverdeeld in drie wooneenheden. Deze woongelegenheden vertoonden ernstige veiligheids- en kwaliteitsgebreken,

maar twee wooneenheden werden niettemin bewoond.

De gebreken betroffen onder meer een risico op CO-vergiftiging, elektrocutie- en brandgevaar, insijpelend vocht en het ontbreken van lavabo's met warm en koud water. De wooneenheden op de eerste verdieping beschikten bovendien niet over een eigen toilet en er was ook geen gemeenschappelijk toilet.

#### *bewijs, kwalificatie en toerekening*

Naar aanleiding van een melding van het werd het pand gelegen te op 28 februari 2019 gecontroleerd door de Vlaamse wooninspectie Antwerpen. Het appartement was zonder vergunning opgedeeld in drie wooneenheden, waarvan er twee bewoond werden.

Op het eerste verdiep woonde de heer Hij verklaarde sinds 2008 in het pand te wonen. Hij betaalde al een jaar geen huur meer. Vroeger had hij beschikking over de hele eerste verdieping, nu niet meer. Sinds er nieuwe personen ingetrokken waren in de wooneenheid onder hem, had hij geen toegang meer tot een toilet.

In de kelder woonden er verklaarde dat ze geen huurgeld moeten betalen, enkel de elektriciteitsrekening, aangezien een vriend zou zijn. Haar man zou ook af en toe in de leegstaande wooneenheid boven slapen.

Zowel het gebouw als de wooneenheden vertoonden meerdere gebreken. Alle wooneenheden werden ongeschikt en onbewoonbaar verklaard. Uit de nota van de Vlaamse Wooninspectie, gevoegd bij het strafdossier als bijlage aan de nota van het openbaar ministerie van 11 januari 2021 betreffende de actualisering van de vaststellingen van 28 februari 2019, blijkt dat het gebouw en alle wooneenheden gebreken van categorie II en III vertoonden.

In zijn verhoor op 22 mei 2019 verklaarde dat hij al begonnen was met de renovatiewerken en dat hij van plan was er een eengezinswoning van te maken, die hij zelf zou betrekken. dacht hiervoor negen maanden nodig te hebben, maar binnen de zes maanden zou hij communiceren met de Wooninspectie.

In december 2019 werd nogmaals gecontacteerd. Er zouden geen huurders meer wonen, waardoor vond dat er geen haast was bij het uitvoeren van de herstellvordering.

Er werd een afspraak gemaakt tussen de Wooninspectie er op 25 maart 2020, maar hij kwam hiervoor niet opdagen. Daarop volgde nog communicatie tussen en de wooninspecteur, laatst met een e-mail van 24 maart 2021. Er wordt echter geen bewijs geleverd van herstel.

De feiten zijn bewezen en zijn strafbaar overeenkomstig de geactualiseerde omschrijving vermeld in de nota tot actualisering van het openbaar ministerie, neergelegd op 11 januari 2021. De feiten worden beklagden 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. 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 de 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.

Aan beklaagden werd verschillende keren de mogelijkheid geboden zich in regel te stellen. Een gebrek aan medewerking door bracht het openbaar ministerie ertoe over te gaan tot dagvaarding voor de rechtbank. Ook de rechtbank gaf beklaagden nog de mogelijkheid zich in regel te stellen en hiervan stukken voor te leggen, maar beklaagden lieten dit andermaal na.

is al enkele keren correctioneel en meerdere keren politieel veroordeeld. Ook werd al meerdere keren politieel veroordeeld.

Gelet op de ernst van de feiten zijn de hierna bepaalde geldboetes noodzakelijk.

### herstel

De wooninspecteur formuleerde op 8 januari 2021 een geactualiseerde herstellvordering, gebaseerd op de hierboven weergegeven inbreuken. 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.

Hoewel er communicatie tussen en de wooninspecteur werd gevoegd tot januari 2021, blijkt niet dat inmiddels aan de wederrechtelijke toestand verholpen zou zijn.

De wooninspecteur vordert concreet beklaagde te veroordelen om aan het pand een andere bestemming te geven volgens de bepalingen van de VCRO, hetzij het pand te slopen, tenzij de sloop verboden is op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen. In ondergeschikte orde wordt het uitvoeren van alle werken gevorderd om het pand conform te maken in de zin van artikel 1.3 § 1, 8° Vlaamse Codex Wonen en het beëindigen van overbewoning, in het geval dat een omgevingsvergunning wordt bekomen voor de woonfunctie.

Reeds bij de initiële vaststellingen werd verwezen naar een stedenbouwkundige inbreuk, namelijk het wijzigen van het aantal wooneenheden in het gebouw.

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. Tevens wordt de principiële herstellvordering

expliciet voorzien teneinde toepassing te vinden indien alsnog een vergunning zou worden bekomen voor het opdelen van het pand in drie woongelegenheden.

Gelet op het tijdsverloop sinds de eerste vaststellingen 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 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, 5, 6, 7, 7bis, 38, 39, 40, 41, 66 strafwetboek

art. 4 V.T.Sv

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

#### **De rechtbank:**

op tegenspraak ten aanzien van  
Vlaamse Gewest,

De Wooninspecteur van het

Verleent akte aan De Wooninspecteur van het Vlaamse Gewest van haar vrijwillige tussenkomst.

#### Actualiseert de tenlastelegging als volgt :

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

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 voornoemd Decreet, rechtstreeks of via tussenpersoon, te hebben verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning,

(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 een 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 ,

te

een woning in het onroerend goed gelegen te  
gekadastreerd als

eigendom van (KBO) ingevolge inbreng door bij akte  
van 6 december 1988,

door

I. in de periode van 28 februari 2018 tot en met 28 februari 2019,

ten nadele van , geboren te op (kamer 1/2, eerste verdieping links)

II. in de periode van 28 augustus 2018 tot en met 28 februari 2019,

ten nadele van van Roemeense nationaliteit, en geboren te op (kamer -1/1, kelder - souterrain rechts en kamer 1/1, eerste verdieping - rechts voor)"

### Op strafgebied

Ten aanzien van eerste beklagde

Veroordeelt voor de tenlastelegging, zoals geactualiseerd :

tot een **geldboete van 16.000,00 EUR**, zijnde **2000,00 EUR** verhoogd met 70 opdecimen.

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

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







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 beklagde, 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 15 november 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