



Vonnisnummer / Griffienummer 2021 /
Repertoriumnummer / Europees
Datum van uitspraak 15 november 2021
Naam van de beklaagde(n)
Systeemnummer parket 16RA55622 Dossiernummer 21A004334 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) :

, RRM
geboren op
van stateloos nationaliteit
ingeschreven te
beklaagde, die verstek laat gaan

TENLASTELEGGING(EN)

Als dader of mededader in de zin van artikel 66 van het strafwetboek;
namelijk hierna vermelde woongelegenheden in het onroerend goed gelegen te

kadastraal gekend als
met een oppervlakt van
eigendom van
ingevolge akte verleden op 17/3/2000 door notaris

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 voornoemd Decreet, rechtstreeks of via tussenpersoon, te hebben verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning, namelijk hierna vermelde woningen in het hierboven omschreven pand (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)

1 te op 2 februari 2016

namelijk woning 1/1 ten nadele van , en

2 te in de periode van 2 februari 2016 tot en met 3 februari 2020

namelijk woning 1/2 ten nadele van

3 te in de periode van 2 februari 2016 tot en met 25 juni 2019

namelijk woning 2/1 ten nadele van

- en (van 2 februari 2016 tot 14 december 2016)

- en (van 1 september 2018 tot 25 juni 2019)

4 te in de periode van 2 februari 2016 tot en met 25 juni 2019

namelijk woning 2/2 ten nadele van

5 te in de periode van 2 februari 2016 tot en met 24 oktober 2016

namelijk woning 3/1 ten nadele van en en

6 te in de periode van 2 februari 2016 tot en met 25 juni 2019

namelijk woning 3/2 ten nadele van

- en (van 2 februari 2016 tot 23 september 2017)

- (van 1 september 2018 tot 25 juni 2019)

Gedaagde tevens gedagvaard teneinde zich overeenkomstig art. 42, 3° en/of 43bis van het Strafwetboek te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van de vermogensvoordelen voortvloeiende uit de tenlasteleggingen conform de schriftelijke vordering van het OM neergelegd in het strafdossier.

PROCEDURE

Gezien het bewijs van overschrijving van de dagvaarding van beklaagde op het kantoor Rechtszekerheid 1 dd 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) is sinds 17 maart 2000 de eigenaar van een pand te Het pand was zonder de vereiste omgevingsvergunning onderverdeeld in een handelszaak op het gelijkvloers en zes studio's op de overige drie verdiepingen.

Het gebouw en de woongelegenheden vertoonden op 2 februari 2016 ernstige veiligheids- en kwaliteitsgebreken, maar de studio's werden niettemin verhuurd in een periode tussen van 2 februari 2016 tot en met 3 februari 2020.

De gebreken betroffen onder meer een risico op ontploffing en brand, een risico op CO-vergiftiging, de onbereikbaarheid van de gas-, elektriciteits-, en watermeters, en een gebrek aan rookmelders.

bewijs, kwalificatie en toerekening

Op 2 februari 2016 vond een onderzoek plaats door een controleur kwaliteitsbewaking van Wonen Vlaanderen in het pand, gelegen te Alle appartementen werden op dat moment bewoond. In totaal woonden er elf mensen

Uit het proces-verbaal van de Vlaamse Wooninspectie van 18 januari 2021, gevoegd bij het strafdossier als actualisering van de herstellordering van 24 juli 2020 blijkt dat de zes appartementen op 2 februari 2016 gebreken van categorie II vertoonden en twee appartementen gebreken van categorie III vertoonden (appt 2/1 en 3/1), zodat het woningen die ongeschikt en twee zelfs onbewoonbaar waren in de zin van de Vlaamse Codex Wonen

Bij hercontrole op verzoek van op 30 november 2016 werden nog steeds een aantal gebreken vastgesteld in de woning. Alle zes woonentiteiten werden ongeschikt verklaard De appartementen 1/1 en 2/1 waren niet toegankelijk.

Ook bij controle op 25 juni 2019 stelden de wooninspecteurs vast dat het pand nog steeds gebreken vertoonde. Twee van de appartementen waren onbewoond en in renovatie (appartementen 1/1 en 3/1) Deze twee appartementen waren onbewoonbaar. De vier andere appartementen werden nog steeds bewoond en werden ongeschikt verklaard

De feiten onder de tenlasteleggingen sub 1 tot 6 zijn bewezen en werden correct gekwalificeerd

in de rechtstreekse dagvaarding. De feiten 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 één hoofdstraf met bijkomende straffen 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.

Aan werd de mogelijkheid geboden zich in regel te stellen, maar pas toen bleek dat de woningen niet in orde werden gebracht en er niettemin verder verhuurd werd, ging het openbaar ministerie over tot dagvaarding voor de correctionele rechtbank.

is bij de behandeling afwezig en wordt niet vertegenwoordigd door een advocaat. De huidige leefomstandigheden en intenties van beklaagde worden dan ook niet verduidelijkt.

Gelet op de ernst van de feiten is een geldboete noodzakelijk

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 woonegelegenheden 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

herstel

De wooninspecteur formuleerde op 18 januari 2021 een geactualiseerde herstellvordering, gebaseerd op de hierboven weergegeven vaststellingen. 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 2020, blijkt op geen enkele wijze dat inmiddels aan de wederrechtelijke toestand verholpen zou zijn. Aangezien verstek laat, wordt dit evenmin voorgehouden.

De wooninspecteur vordert concreet beklagde 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 initiele vaststellingen werd verwezen naar een stedenbouwkundige inbreuk, namelijk het wijzigen van het aantal woongelegenheden in het gebouw. Hiervan werden processen-verbaal opgesteld op 2 februari 2016 en 30 november 2016.

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 zes 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 200 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 beklagde.

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.

op burgerlijk gebied

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, 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:

bij verstek ten aanzien van

Op strafgebied

Ten aanzien van

Veroordeelt voor de tenlasteleggingen 1 tot en met 6 vermengd

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.

Verklaart **verbeurd** overeenkomstig artikel 42, 3° en 43bis Sw de vermogensvoordelen voor een bedrag van 9350 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 302,23 EUR

Herstel

verklaart de vorderingen van De wooninspecteur van het Vlaams Gewest ontvankelijk en gegrond;

Beveelt dat aan het onroerend goed gelegen te

een andere bestemming moet worden gegeven volgens de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijk Ordening, hetzij dat de woning moet worden gesloopt, tenzij de sloop verboden is op grond van de wettelijke decretale of reglementaire bepalingen,

In ondergeschikte orde wordt veroordeeld 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 gelegen 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 **200 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;

Houdt ambtshalve de burgerlijke belangen aan

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