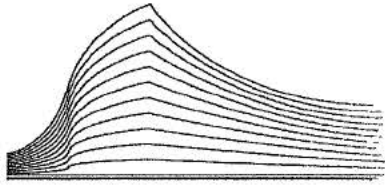


5816/21
4,10 euro

Niet-getekend afschrift
afgeleverd aan



Vonnisnummer / Griffienummer 2020 / 4081
Repertoriumnummer / Europees
Datum van uitspraak 16 november 2020
Naam van de beklagde(n)
Systeemnummer parket 17RA39029 Rolnummer 20A002126 Notitienummer parket

rechtbank van eerste
aanleg Antwerpen,
afdeling Antwerpen
Kamer AC1

Vonnis

Aangeboden op
Niet te registreren

Inzake het Openbaar Ministerie

en BURGERLIJKE PARTIJ(EN) :

Mevr.
ingeschreven te

burgerlijke partij, vertegenwoordigd door Meester

advocaat te

TEGEN BEKLAAGDE(N) :

RRN

005423

geboren te op
van Belgische nationaliteit
ingeschreven te

beklaagde, bijgestaan 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)

te

een woning in het onroerend goed gelegen te

gekadastreerd als

eigendom van

(geboren op

,

in de periode van 1 juni 2016 tot minstens 28 februari 2017,

ten nadele van
geboren te

geboren te

op

en

op

Gedaagde tevens gedagvaard teneinde zich overeenkomstig de artikelen 42, 3° en/of 43bis van het Strafwetboek te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van een bedrag van **4.040 euro**, zijnde de op grond van de weerhouden feiten geraamde opbrengst van de vervolgde misdrijven, berekend als volgt :

- de huuropbrengsten vanaf 1 juni 2016 (aanvang huurovereenkomst) tot 30 augustus 2016, zijnde 390 euro x 3 maanden = 1.170 euro;
- de huuropbrengsten vanaf 30 augustus 2016 tot 28 februari 2017 (stopzetting betaling huur door huurders) : 410 euro x 7 maanden = 2.870 euro.

En inzake :

wooninspecteur van het Vlaamse Gewest
met maatschappelijke zetel gevestigd te

005424

eiser in herstel, vertegenwoordigd door Meester

advocaat te

**

PROCEDURE

Gezien het bewijs van overschrijving van de dagvaarding van beklagde op het kantoor Rechtszekerheid dd. 2/4/2020 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.

I. BEOORDELING OP STRAFGEBIED

1. Feiten en beoordeling van schuld

1.

Beklaagde wordt vervolgd voor inbreuken op de Vlaamse Wooncode, namelijk voor het verhuren van een woning, gelegen te _____ die niet voldeed aan de vereisten van artikel 5, §1 van de Vlaamse Wooncode aan _____ en in de periode van 1 juni 2016 tot minstens 28 februari 2017.

2.

Op 14 februari 2017 werd op verzoek van _____ en _____ een woningkwaliteitscontrole uitgevoerd in de woning gelegen te _____ waarvan beklagde eigenaar is. Volgens het technisch verslag en het omstandig verslag van het onderzoek van de woning werden er 59 strafpunten weerhouden, ten gevolge van:

- een indicatie van een risico op elektrocutie of brand (o.m. in de slaapkamer hing een stopcontact deels uit de muur en in de keuken ontbrak de afdekplaat aan het stopcontact boven het aanrecht, zodat er delen onder spanning aanraakbaar waren) – 15 strafpunten;

- een indicatie van een risico op CO-vergiftiging (in de woonkamer stond een verbrandingstoestel gevoed met vaste brandstof (houtkachel) als hoofdverwarming. De rookgasafvoer stak los in het toestel en diende afgeplakt te worden. In de aangrenzende niet afgesloten keuken hing een dampkap, die voor onderdruk in de woonruimte kon zorgen zodat de schoorsteen onvoldoende kon trekken. Er stonden ook nog 3 verplaatsbare verwarmingstoestellen op petroleum in de woonkamer en 1 in de badkamer opgesteld. Ook daarvoor was er onvoldoende verluchting) – 15 strafpunten;

- beschadigingen aan de plafonds (losse tegels in woonkamer, toilet en keuken – 1 strafpunt); beschadigingen aan de buitenmuren (ontbrekende plinten in de inkomhal – 1 strafpunt); tekortkomingen aan ramen en deuren (de voordeur sloot niet goed in de deurlijst en in het verandaraam ontbrak een ruit, waarbij de opening werd gedicht met een osb-plaat – 3 strafpunten); beschadigingen aan de binnenwanden (beschadigde deurlijst en deur van slaapkamer, ontbrekende plinten in de keuken, de wand tussen de badkamer en ingemaakte kast is aangetast door houtmemel – 3 strafpunten);

- gebreken gootsteen met aanvoer van koud en warm water (geen leidingwater in de woning aanwezig en geen attest om te tonen dat opgepompte water geschikt is voor consumptie; toestel is aan het corroderen waar de watertoevoer is afgesloten op de

- elektrische waterverwarmer) – 9 strafpunten;
- afwezigheid van 2 geaarde stopcontacten in de keuken – 9 strafpunten;
- onvoldoende verluchting op het toilet – 3 strafpunten.

Gelet op de indicaties van risico's op elektrocutie en brand en CO-vergiftiging werd door de woningcontroleur geadviseerd tot onbewoonbaarheid en ongeschiktheid van het pand.

Eerder was er op 16 januari 2017 ook al een conformiteitsonderzoek gedaan door de huisvestingsambtenaar van de gemeente . Die stelde onder meer ook het volgende vast: indicatie van een risico op elektrocutie/brand, opstijgend vocht, voordeur past niet behoorlijk in de deurlijst, vloer is niet egaal, ontbreken noodzakelijke afwerking binnenwanden en plafonds, geen aansluiting op de waterleiding, badkamer niet verwarmbaar, plaatsing van een verwarmingsapparaat in de leefruimte is niet mogelijk (onaangepaste afvoer ontbreekt en aangepaste elektrische energietoevoer via apart circuit ontbreekt).

3.

legde op 14 februari 2017 een verklaring af. Hij verklaarde het pand samen met zijn echtgenote sinds 1 juni 2016 van beklaagde te huren en daarvoor maandelijks 390,00 euro te moeten betalen. Vanaf oktober 2016 (nadat de ramen waren vernieuwd) dienden zij 410,00 euro te betalen. Zij zouden daarnaast maandelijks ook ca. 400,00 euro betalen voor elektriciteit. Daarom zouden ze de woning verwarmen met kachels. Tevens zou er geen drinkbaar water zijn.

4.

Op 13 maart 2017 heeft de Vlaamse Wooninspecteur een herstellvordering ingesteld waarbij het herstel werd gevorderd van het pand te namelijk het wegwerken van alle gebreken aan het pand, waardoor het volledig voldoet aan de minimale kwaliteitsvereisten. Het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente heeft zich aangesloten bij die herstellvordering op 27 maart 2017.

5.

Beklaagde werd op 29 maart 2017 verhoord. Hij verklaarde dat de woning door en gehuurd werd vanaf 2 juni 2016. Zij betaalden initieel 390,00 euro en nadien 410,00 euro. De eerste maand huur moesten ze niet betalen omdat de vorige huurder de woning als een stort had achtergelaten. Elektriciteit en water was niet inbegrepen in de huurprijs. Gas was er in de woning niet. Beklaagde bevestigde ook zijn intentie om de woning te herstellen. Volgens beklaagde werden heel wat gebreken door de huurders zelf veroorzaakt (de douche, lavabo en keuken werden volgens beklaagde door de huurders uitgebroken; de achterdeur, de wc en de gootsteen werden door de huurders geplaatst, het schouwlijf werd door de huurders overschilderd en ook de platen aan het plafond zouden loshangen ten gevolge van de huurders).

6.

Beklaagde heeft inmiddels zeer grondige herstelwerken uitgevoerd aan de woning en deze volledig gerenoveerd.

7.

Beklaagde betwist zijn schuld aan de enige tenlastelegging aangezien de gebreken aan het pand veroorzaakt zouden zijn door de huurders zelf. De huurders (die sinds 1981 al twintig maal van adres veranderden) zouden, toen zij in het pand trokken, beloofd hebben om de woning op te knappen maar dat zou niet gebeurd zijn. Beklaagde merkt onder meer op dat er wel drinkbaar water was (waarvoor hij verwijst naar het vonnis van de vrederechter), dat de nachtmeter na een tussenkomst van infrax opnieuw functioneerde (stuk 60 strafdossier), dat het de huurders waren die de aansluiting van de rookgasafvoer losmaakten (stuk 71 – attest schouwveger zonder opmerkingen) en dat de huurders beklaagden verhinderden om herstellingen te doen (stukken 72-76 – facturen herstellingen).

8.

De rechtbank acht de feiten van de enige tenlastelegging en de toerekenbaarheid ervan aan beklagde evenwel bewezen op grond van de vaststellingen van de huisvestingsambtenaar van de gemeente op 16 januari 2017 en de woningcontroleur van het Agentschap Inspectie RWO op 14 februari 2017, de aan het strafdossier gevoegde foto's en de technische verslagen. Op basis daarvan blijkt afdoende dat de woning van beklagde niet voldeed aan de kwaliteitsvereisten.

Op basis van de opgesomde gebreken, zoals hierboven samengevat, is het voldoende aangetoond dat de woning bijzonder structurele gebreken vertoonde, die niet zomaar aan de huurders toegeschreven kunnen worden. De rechtbank wijst daarbij onder meer op het volgende:

- het is niet betwist dat er geen leidingwater aanwezig was en er ligt op heden geen attest voor dat het opgepompte water drinkbaar was en geschikt voor consumptie. De overweging van de vrederechter in zijn vonnis van 15 juni 2017 (*“Op een aantal opmerkingen is er reactie gekomen zoals het ontbreken van drinkbaar water, dat er toch bleek te zijn.”*) volstaat daartoe niet;
- zelfs indien de bijkomende verwarmingstoestellen (die een gevaar vormden voor CO-vergiftiging) door de huurders werden geplaatst, doet dat geen afbreuk aan de overweging dat er ook in dat geval slechts gebrekkige verwarmingsmogelijkheden waren – de huurders dienden in dat geval de gehele woning immers te verwarmen met één houtkachel, die onvoldoende kon trekken;
- naast de voormelde structurele gebreken waren er ook verder nog een heel aantal gebreken (zoals de niet goed afgesloten voordeur, de ontbrekende ruit in het verandaraam, de afwezigheid van twee gearde stopcontacten in de keuken, onvoldoende verluchting op het toilet, corroderen toestel watertoevoer, aantasting van de wand tussen de badkamer en ingemaakte kast door houtmemel) die in elk geval niet aan de huurders verweten kunnen worden;
- er ligt geen plaatsbeschrijving voor bij aanvang van de huur, zodat ook op basis daarvan niet kan worden nagegaan of de overige beschadigingen (aan de plafonds, de buitenmuren en de binnenwanden) door de huurders werden toegebracht;

- ook het feit dat beklaagde bepaalde gebreken nog probeerde te verhelpen doet geen afbreuk aan de gedane vaststellingen.

De feiten van de enige tenlastelegging zijn bewezen en toerekenbaar aan beklaagde.

2. Straftoemeting

9.

Bij het bepalen van de straf houdt de rechtbank rekening met de aard en de ernst van de feiten, de omstandigheden waarin de feiten plaatsvonden en het strafrechtelijk verleden van beklaagde.

De feiten zijn ernstig en ontoelaatbaar. De verhuring van onbewoonbare panden houdt een ernstig risico in voor de veiligheid van de bewoners. Het getuigt van een normvervaging en een gebrek aan respect voor de levenskwaliteit van de bewoners van het pand.

Beklaagde heeft daarentegen wel nog een blanco strafregister en heeft zich ook heel wat inspanningen getroost om de toestand te regulariseren. Uit de door beklaagde bijgebrachte foto's blijkt dat beklaagde het pand intussen volledig heeft gerenoveerd.

Beklaagde verzocht de rechtbank in hoefdorde om hem de gunst van de opschorting toe te kennen. Gelet op het blanco strafrechtelijk verleden van beklaagde, zijn gevorderde leeftijd, de gedane inspanningen en het feit dat het gaat om een eenmalig feit (waaruit de rechtbank afleidt dat beklaagde geen criminele ingesteldheid heeft), acht de rechtbank een opschorting een afdoende signaal om beklaagde ervan te weerhouden in de toekomst gelijkaardige feiten te plegen.

Beklaagde dient er zich wel van bewust te zijn dat het om een gunstmaatregel gaat en dat de verleende opschorting alsnog kan worden herroepen, ingeval zich nieuwe feiten zouden voordoen gedurende de proeftijd, en dit overeenkomstig de modaliteiten bepaald in artikel 14 van de wet van 29 juni 1964 betreffende de opschorting, het uitstel en de probatie.

3. Verbeurdverklaring

10.

Het openbaar ministerie vraagt conform artikel 42,3° en 43bis van het Strafwetboek ten aanzien van beklaagde tevens de (facultatieve) verbeurdverklaring van een bedrag van 4.040,00 euro aan wederrechtelijke vermogensvoordelen, zich baserend op een maandelijkse huurwaarde van 390,00 euro (van 1 juni 2016 tot 30 augustus 2016) en van 410,00 euro (van 30 augustus 2016 tot 28 februari 2017).

Het staat vast dat beklaagde illegale vermogensvoordelen heeft genoten door het verhuren van een woning die daartoe niet geschikt was. Volgens beklaagde werden er evenwel slechts 2.850,00 euro aan huurgelden betaald door de huurders (stuk 77). Teneinde geen onredelijke bestraffing op te leggen, begroot de rechtbank de vermogensvoordelen daarom

naar redelijkheid en billijkheid op 2.850,00 euro.

II. BEOORDELING OP BURGERLIJK GEBIED

11.

In de namens haar op de terechtzitting van 19 oktober 2020 neergelegde nota met burgerlijke partijstelling vordert een schadevergoeding die bestaat uit de volgende schadeposten:

- de huurgelden die aan beklagde betaald werden voor de periode van 1 juni 2016 tot en met 28 februari 2017 ten bedrage van 4.040,00 euro in totaal;
- een forfaitair bedrag van 1.000,00 euro aan elektriciteitsverbruik ten gevolge van de zeer slechte elektrische installatie;
- een morele schadevergoeding van 500,00 euro.

Beklaagde werpt op dat de vordering van de burgerlijke partij onontvankelijk is omdat deze schade reeds gevorderd werd in de procedure voor de vrederechter en daar als ongegrond werd afgewezen.

12.

De rechtbank stelt vast dat in die procedure vorderde om beklagde te veroordelen tot terugbetaling van de huurgelden voor een bedrag van 4.000,00 euro en een schadevergoeding van 2.400,00 euro provisioneel. De vrederechter van het kanton wees deze eisen in zijn vonnis van 15 juni 2017 als ongegrond af, en overwoog: *“Eisende partijen vorderen de terugbetaling van de volledige betaalde huurgelden. Er is echter geen nietigverklaring van de huurovereenkomst, noch is de woning onbewoonbaar verklaard. Eisende partijen hebben een volledig genot gehad van het pand, althans tonen zij niet aan dat dit niet zo was. Er is dan ook geen reden tot terugbetaling van huur. Eisende partijen vorderen dan een schadevergoeding maar daar blijven eisende partijen in gebreke om enig afdoend bewijs van werkelijke schade aan te tonen.”*

De rechtbank is gebonden door het gezag van gewijsde van het vonnis van de vrederechter te Kontich van 15 juni 2017.

Luidens artikel 23 van het Gerechtelijk Wetboek strekt het gezag van het rechterlijk gewijsde zich niet verder uit dan tot hetgeen het voorwerp van de beslissing heeft uitgemaakt. Vereist wordt dat de gevorderde zaak dezelfde is; dat de vordering op dezelfde oorzaak berust, ongeacht de ingeroepen rechtsgrond; dat de vordering tussen dezelfde partijen bestaat, en door hen en tegen hen in dezelfde hoedanigheid is gedaan. Luidens artikel 25 van het Gerechtelijk Wetboek verhindert het gezag van het rechterlijk gewijsde dat de vordering opnieuw wordt ingesteld.

vordert, net als in de procedure voor de vrederechter, de terugbetaling van de huurgelden en een bijkomende schadevergoeding, op basis van de gebreken van de woning en dus op basis van dezelfde feiten.

Het gezag van het gerechtelijk gewijsde van het vonnis van de vrederechter te Kontich van 15 juni 2017 verhindert dat haar vordering (tussen dezelfde partijen en met hetzelfde voorwerp en dezelfde oorzaak) opnieuw instelt.

De vordering van wordt afgewezen als onontvankelijk.

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, 66 strafwetboek

art. 4 V.T.Sv

art 1, 3 en 8 wet 29/6/1964

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

De rechtbank:

op tegenspraak ten aanzien van
het Vlaamse Gewest.

De Wooninspecteur van

Op strafgebied

Ten aanzien van

Verklaart de tenlastelegging 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 3 jaar.

Verklaart **verbeurd** overeenkomstig artikel 42, 3° en 43bis Sw. de vermogensvoordelen voor een bedrag van 2. 850,00 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 282,08 EUR

De kosten van herdaging begroot op 26,44 EUR, wordt ten laste van de Belgische Staat gelegd.

Op burgerlijk gebied

Verklaart de eis van de burgerlijke partij onontvankelijk.
Verwijst de burgerlijke partij tot de kosten door haarzelf gemaakt.

Dit vonnis is gewezen en uitgesproken in openbare zitting op 16 november 2020 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