



Vonnisnummer / Griffienummer
2024 / 5704
Repertoriumnummer / Europees
Datum van uitspraak
16 december 2024
Naam van de beklaagde(n)
Systeemnummer parket
21CO31670
Rolnummer
Notitienummer parket
TU66.WI.101300/2021

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) :

RRN
geboren
ingeschreven te
van Belgische nationaliteit

beklaagde, bijgestaan door Meester
advocaat te

loco Meester

TENLASTELEGGING(EN)

De procureur des Konings vervolgt de beklaagde(n) als dader of mededader in de zin van artikel 66 van het strafwetboek:

door de misdaad of het wanbedrijf te hebben uitgevoerd of aan de uitvoering rechtstreeks te hebben meegewerkt;

door enige daad tot de uitvoering zodanige hulp te hebben verleend dat de misdaad of het wanbedrijf zonder zijn bijstand niet had kunnen worden gepleegd;

door giften, beloften, bedreigingen, misbruik van gezag of van macht, misdadige kuiperijen of arglistigheden, de misdaad of het wanbedrijf rechtstreeks te hebben uitgelokt;

of, door het plegen van de feiten rechtstreeks te hebben uitgelokt door woorden in openbare bijeenkomsten of plaatsen gesproken dan wel door enigerlei geschrift, drukwerk, prent of zinnebeeld aangeplakt, rondgedeeld of verkocht, te koop geboden of openlijk tentoongesteld.

Met betrekking tot het onroerend goed gelegen aan de
gekadaastreerd als
eigendom van
) ingevolge akte van afstand dd 1 april 2000
voor de geheelheid volle

verhuren, te huur of ter beschikking stellen, met het oog op bewoning, van niet-conforme of overbewoonde woning

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)

te in de periode van 1 januari 2021 tot en met 7 februari 2022

namelijk een huis inhoudende handelspand en woonst gelegen op voornoemd adres te
dat niet voldeed aan de minimale kwaliteitsvereisten, verhuurd te hebben aan
1000,00 euro/maand aan

EN INZAKE :

de Wooninspecteur van het Vlaamse Gewest
met kantoren gevestigd te 1000 Brussel, Havenlaan 88 bus 22 en te

eiser in herstel, vertegenwoordigd door Meester , advocaat te

PROCEDURE

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.) verhuurde van 1 januari 2021 tot 21 mei 2021 een pand in t als handelszaak met woning op de eerste en de tweede verdieping, hoewel de woning niet bewoonbaar was omdat ze niet voldeed aan de minimale veiligheids-, gezondheids- en woningkwaliteitsnormen. De woning werd niettemin verhuurd met het oog op bewoning en werd effectief bewoond

De woning vertoonde meerdere gebreken, in het bijzonder een gebrekkige elektriciteits- en gasvoorziening, waardoor er een serieus gevaar was voor overbelasting en brand, respectievelijk voor CO-intoxicatie.

bewijs, kwalificatie en toerekening

b werd in 2000 eigenaar van het handelshuis in (kadastraal gekend als verder: het pand) ingevolge erfopvolging en afstand.

sloot achtereenvolgende handelshuren voor het pand, met laatst een overeenkomst op 7 september 2020 met . In besluiten en bij de behandeling ten gronde schetste hoe de huurder voorafgaand aan zaken zoals verwarmingselementen weghaalde uit het pand en "vanalles had afgebroken". Op 3 maart 2020 dagvaardde de vorige huurder, stellende dat deze onder meer wijzigingen had aangebracht aan de "... elektrische- en gasinstallaties. Ondanks herhaald aandringen van werden geen keuringsattesten voorgelegd."

sloot vervolgens in september 2020 de aangehaalde overeenkomst met , zonder zekerheid te hebben over de conformiteit van – in het bijzonder – de elektrische installatie en de gasinstallatie. Ook de vorige huurder was als overlater in die overeenkomst betrokken en in de overeenkomst (bijlage 6 aanvankelijk proces-verbaal en stuk 4 van werd gestipuleerd dat de overlater en de overnemer) verantwoordelijk waren voor de keuring van de elektriciteit en het terug in orde maken van de verwarming. Met betrekking tot het plaatsen van rookdetectoren – conventioneel ten laste gelegd van de overlater – werd in de overeenkomst geëxpliciteerd dat dit ook in het “privé-gedeelte”, aldus de woning, diende in orde te worden gemaakt.

c.

De overeenkomst van september 2020 betreft een handelshuur, waarbij het pand uitdrukkelijk werd omschreven als een handelspand met woonst. Onder de hoofding ‘samenstelling’ werd verwezen naar de eerste en de tweede verdieping als ‘enkel woonst’.

Ten onrechte houdt voor dat de Codex Wonen niet van toepassing zou zijn omdat het pand in hoofdzaak een handelszaak betreft met wonen als bijkomende functie. Het woongedeelte betreft wel degelijk een woning overeenkomstig de definitie van de Codex Wonen, namelijk “woning: elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande” (artikel 1.3, § 1, 66° Codex Wonen) – zoals ten andere ook reeds geëxpliciteerd door de Vrederechter in het vonnis van 14 december 2021 (stuk 9 van .

d.

Op 15 maart 2021 voerden verbalisanten van de Wooninspecteur van het Vlaams Gewest (vrijwillig tussenkomende partij, eiser tot herstel; verder: WOONINSPECTEUR) een controle uit van het pand naar aanleiding van een melding door .

Het pand bleek bewoond te zijn en bij deze controle werden gebreken vastgesteld van categorie III, met een direct gevaar voor de veiligheid of gezondheid dan wel dat een mensonwaardige leefomstandigheid veroorzaakt, namelijk een gevaarlijke elektriciteitsinrichting van het gebouw en een gevaar voor CO-intoxicatie met betrekking tot de verwarming van de woning. Verder werden nog meerdere ernstige en kleine gebreken vastgesteld.

e.

De vastgestelde gebreken zijn structureel en kunnen niet (louter) worden toegeschreven aan de huurder of de bewoners. was bovendien op de hoogte van de gebreken voor aanvang van de incriminatieperiode: een deel van de gebreken werden expliciet opgenomen in de huurovereenkomst als te herstellen door de vorige of de nieuwe huurder.

Hij wist bovendien dat het pand voorafgaand aan de incriminatieperiode niet goed was beheerd, zodat hij zich er minstens van diende te vergewissen dat het pand of de delen bestemd voor bewoning nog voldeden aan de minimale veiligheids-, gezondheids- en woningkwaliteitsnormen. In zoverre niet werkelijk kennis had van sommige gebreken door het pand en de woning niet te bezoeken vooraleer de nieuwe huur aan te gaan, betreft dit een nalatigheid die hem ook strafrechtelijk toe te rekenen valt. Uit de expliciet opgenomen elementen in de huurovereenkomst (*supra*) blijkt dat de minimumnormen sowieso niet gehaald werden bij aanvang van de huurovereenkomst.

f.

verwijst uitvoerig naar het in gebreke blijven van de vorige huurder en om bepaalde verplichtingen uit te voeren, en de aanpassings- of herstellingswerken die door de huurders zouden worden uitgevoerd. Dat conventioneel bepaalde verplichtingen worden opgelegd aan respectievelijk aanvaard door derden – waaronder de huurder – ontsloeg niet van zijn verplichting als huurder om de bepalingen van de Codex Wonen na te leven.

Door een pand, dan wel een deel van een pand, met het oog op bewoning te verhuren, hoewel hij wist of moest weten dat het deel voor bewoning niet voldeed aan de minimale veiligheids-, gezondheids- en woningkwaliteitsnormen, handelde hij in strijd met artikel 3.34 van de Codex Wonen.

g.

Dat het pand niet bewoond werd door _____ maar door familieleden van haar, staat de strafrechtelijke verantwoordelijkheid van _____ als eigenaar en verhuurder met het oog op bewoning niet in de weg.

Dat _____ zich zelf op haar beurt eventueel ook aan een misdrijf in de zin van artikel 3.34 Codex Wonen heeft schuldig gemaakt, doet niets af aan de strafrechtelijke verantwoordelijkheid van _____.

h.

Ten overvloede wijst de rechtbank erop dat de Codex Wonen grondrechtelijk perfect aanvaardbare beperkingen oplegt aan de uitoefening van het eigendomsrecht van _____. Geen enkele Grondwettelijke of supranationale norm verzet zich tegen de verplichtingen die de Codex Wonen oplegt.

i.

Naar aanleiding van de vaststellingen en de gevolgen die daaraan werden verbonden, dagvaardde _____ de huurster in ontbinding op 21 mei 2021 (stuk 5 van _____), waarna het Vredegerecht van het eerste kanton Turnhout bij vonnis van 14 december 2021 de huurovereenkomst nietig verklaarde (stuk 9 van PEETERS).

Deze burgerlijke nietigheid staat er niet aan in de weg dat _____ de door artikel 3.34 Codex Wonen geviseerde handeling stelde, namelijk het verhuren of ter beschikking stellen met het oog op bewoning van een niet-conforme woning.

Het past wel de incriminatieperiode in te korten, aangezien _____ vanaf 21 mei 2021 duidelijk te kennen gaf de bewoning van het pand te beeindigen. De incriminatieperiode betreft aldus de periode van 1 januari 2021 tot 21 mei 2021.

j.

Voor de aangehaalde periode zijn de feiten bewezen, werden ze correct gekwalificeerd en worden ze aan _____ toegerekend.

straf en strafmaat

k.

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.

l.

De feiten zijn ernstig. Gebrekkige woningen verhuren houdt een ernstig risico in voor de veiligheid en de gezondheid van de bewoners. Het getuigt van een gebrek aan respect voor de levenskwaliteit van de bewoners.

m.

reageert boos en gefrustreerd op de vervolging. De rechtbank begrijpt dat hij het pand voornamelijk omwille van de handelsfunctie verhuurde en dat hij zich geconfronteerd ziet met overeenkomsten met derden (in het bijzonder mevrouw STATTY en de vorige huurder), die volgens hem hun verplichtingen niet zijn nagekomen. Niettemin was hij er verantwoordelijk voor dat het pand dat hij – zelfs slechts deels – voor bewoning verhuurde, de minimumnormen haalde.

Dat architect is, brengt met zich dat van hem nog meer dan van eender welke burger verwacht mag worden dat hij de regelgeving rond onroerende goederen en bewoning kent en toepast.

n.

De controle van het pand dateert inmiddels van 15 maart 2021. deed het nodige om de bewoning te beëindigen (*supra*), maar het pand werd inmiddels nog niet in overeenstemming gebracht met de minimumnormen voor bewoning (*infra*) en evenmin werd toekomstige bewoning uitgesloten.

o.

jaar oud en heeft een blanco strafrechtelijk verleden.

Niettemin is gevraagde opschorting van de uitspraak van de veroordeling niet opportuun, omdat aan duidelijk het signaal gegeven dient te worden dat woningen bij verhuur of terbeschikkingstelling moeten voldoen aan de minimale veiligheids-, gezondheids- en woningkwaliteitsnormen en dat hij daar als verhuurder ook strafrechtelijk verantwoordelijk voor is. Het valt ook niet in te zien welke negatieve effecten van een strafrechtelijke veroordeling op zich een desocialiserend effect zouden hebben voor .

Zijn leeftijd en gerechtelijk verleden, alsook de feitelijke omstandigheden van de zaak, te weten de vaststelling dat het pand voornamelijk als handelspand werd bestemd, maken het wel mogelijk en wenselijk de tenuitvoerlegging van de geldboete als hoofdstraf volledig uit te stellen.

herstel

p.

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 herstellvordering vormt een logische en decretaal voorziene reactie op het vastgestelde misdrijf. Zoals reeds aangehaald, betreft de regelgeving inzake woonkwaliteit een grondrechtelijk gerechtvaardigde inperking van het eigendomsrecht. Dit strekt zich ook uit tot de herstelmaatregel.

q.

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

Op 14 april 2021 maakte de WOONINSPECTEUR een vragenlijst over aan en hij antwoordde in mei 2021. Op 19 april 2021 werd de herstellvordering opgesteld er sloot zich op 10 juni 2021 aan bij de herstellvordering.

voerde de herstellvordering niet vrijwillig uit, maar stelde het pand te koop. Er werd geen verkoop gesloten en momenteel zou het pand niet meer te koop staan.

Het tijdsverloop sinds de feiten rechtvaardigt dat de termijn voor uitvoering, zoals gevorderd, wordt bepaald op tien maanden na het in kracht van gewijsde treden van dit vonnis. Het tijdsverloop en het uitblijven van een vrijwillig herstel maakt het ook noodzakelijk een dwangsom op te leggen. Deze wordt bepaald 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.

r.

De wooninspecteur van het Vlaamse Gewest en het college van burgemeester en schepenen van 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.

Tevens worden de wooninspecteur van het Vlaams Gewest en het college van burgemeester en schepenen van gemachtigd de kosten van herhuisvesting te recupereren bij toepassing van de artikelen artikel 3.33 en 3.48 Codex Wonen.

s.

Er is geen dringende noodzaak die rechtvaardigt dat de uitvoerbaarheid bij voorraad van de herstelmaatregel wordt bevolen, zodat dit wordt afgewezen.

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, 40, 66, 99bis strafwetboek

art. 8 van de wet van 29 juni 1964

art. 4 V.T. Sv

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

De rechtbank:

op tegenspraak ten aanzien van en de Wooninspecteur van het Vlaamse Gewest,

Beperkt de incriminatieperiode als volgt:

in de periode van 1 januari 2021 tot 21 mei 2021

Op strafgebied

Ten aanzien van

Veroordeelt voor de enige tenlastelegging:

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.

Verleent uitstel van tenuitvoerlegging wat betreft de geldboete voor een termijn van 3 jaar.

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 geweldsdelicten en de occasionele redders
- een bijdrage van **24,00 EUR** aan het Begrotingsfonds voor juridische tweedelijnsbijstand
- een vaste vergoeding voor beheerskosten in strafzaken. Deze vergoeding bedraagt **58,90 EUR**
- de kosten van de strafvordering tot op heden begroot op **34,27 EUR**

herstel

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 overbewing te beëindigen wat het pand (kadastraal gekend als) 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 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,

machtigt de wooninspecteur van het Vlaamse Gewest en het College van burgemeester en schepenen van om de eventuele kosten vermeld in artikel 3.33 van de Codex Wonen te verhalen op beklaagde

wijst de vordering de veroordeling tot de herstelmaatregel uitvoerbaar bij voorraad te verklaren af;

Dit vonnis is gewezen en uitgesproken in openbare zitting op 16 december 2024 door de rechtbank van eerste aanleg Antwerpen, afdeling Antwerpen, kamer AC1:

rechter

in aanwezigheid van het lid van het openbaar ministerie vermeld in het proces-verbaal van de terechtzitting,
met bijstand van griffier