



Vonnisnummer / Griffienummer 2022 / 405
Repertoriumnummer / Europees
Datum van uitspraak 17 januari 2022
Naam van de beklagde(n)
Systeemnummer parket 19CO39395 Dossiernummer 21A002618 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) .

000520

1. RRN
geboren te) op
van Belgische nationaliteit
ingeschreven te

beklaagde, vertegenwoordigd door Meester ; advocaat te

000521

2. ; RRN
geboren te op
van Belgische nationaliteit
ingeschreven 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 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,
(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 kamers in het onroerend goed gelegen te

gekadastraerd als afdeling
met een oppervlakte var
eigendom van de huwgemeenschap
)

bij akte verleden op 30/12/2009 door notaris

1 te in de periode van 1 oktober 2012 tot en met 28 mei 2019
door

Kamer TV1/1 ten nadele van

2 te in de periode van 1 mei 2018 tot en met 28 mei 2019
door

Kamer 1/1 ten nadele van

3 te in de periode van 14 maart 2017 tot en met 28 mei 2019
door

Kamer 1/2 ten nadele van

4 te in de periode van 15 augustus 2015 tot en met 28 mei 2019
door

Kamer 2/1 ten nadele van

5 te in de periode van 1 februari 2011 tot en met 28 mei 2019
door

Kamer 2/2 ten nadele van

6 te in de periode van 15 april 2016 tot en met 28 mei 2019
door

Kamer 3/1 ten nadele van

Gedaagden 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

vrijwillig tussenkomende partij, vertegenwoordigd door Meester
advocaat te

PROCEDURE

Gezien het bewijs van overschrijving van de dagvaarding van beklaagde op het kantoor
Rechtszekerheid dd. 11 mei 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.

BEOORDELING

OP STRAFGEBIED

feiten

a.

Mevrouw (eerste beklagde, verder:) en de (tweede beklagde, verder:) zijn sinds 2010 eigenaars van een pand gelegen te

Het pand was zonder de vereiste omgevingsvergunning onderverdeeld in tien wooneenheden. Het gebouw en de woongelegenheden vertoonden ernstige veiligheids- en kwaliteitsgebreken, waaronder vochtschade, risico op CO-vergiftiging, geen of gebrekkig sanitair en ongedierte.

Niettemin werden zes kamers verhuurd in een periode tot mei 2019.

bewijs, kwalificatie en toerekening

b.

Op 28 mei 2019 ging de Wooninspecteur over tot controle van het pand gelegen te . Dit gebeurde naar aanleiding van controles van het agentschap Wonen-Vlaanderen en de stac waarbij gebreken werden vastgesteld aan de kamers.

Het pand betrof stedenbouwkundig een handelshuis met één woongelegheden dat niet-vergund was opgedeeld in tien kamers, waarvan er zes op 28 mei 2019 bewoond waren.

De wooninspecteur stelde vast dat zowel het gebouw als de kamers meerdere gebreken vertoonden. Het gebouw beschikte onder meer niet over rookmelders, vertoonde vochtschade

en er was een niet zorgvuldig afgesloten gasverbinding. Ook de gemeenschappelijk badkamers, toiletten en keuken vertoonden gebreken. Alle kamers werden onbewoonbaar verklaard. In de kamers waren er onder meer problemen met de luchtkwaliteit en was er risico op CO-vergiftiging, was er geen of gebrekkig sanitair aanwezig. In één kamer werden er muizen en kakkerlakken opgemerkt. Drie kamers waren te klein om bewoond te worden, twee van deze kamers werden op het moment van de vaststellingen verhuurd.

Uit het proces-verbaal van de Vlaamse Wooninspectie van 25 januari 2021, gevoegd bij het strafdossier als actualisering van de vaststellingen van 28 mei 2019, blijkt dat het gebouw en alle wooneenheden gebreken van categorie II en III vertoonden.

c.

De huurders werden verhoord. Zij hadden allen een huurovereenkomst gesloten met . De huurprijzen voor de kamers lagen tussen 230 en 300 euro per maand. Een aantal klachten die terugkeerden bij de huurders was dat er kakkerlakken en muizen waren, dat de gemeenschappelijke delen vuil waren, en dat er problemen met sanitair en verwarming waren. De huur van enkele huurders werd door en opgezegd.

In zijn verhoor stelde dat er reeds zes huurders woonden in het pand toen hij en zijn vrouw Tao het pand aankochten en dat ze de huurovereenkomsten hadden overgenomen. Hij verklaarde verder dat negen van de tien wooneenheden op een gegeven moment verhuurd werden. Enkel kamer TV1/3 werd nooit verhuurd. Het bed was er tegen zijn wil geplaatst door een huurder om dienst te doen als gastenkamer. Verder verklaarde hij dat hij reeds voor de inspectie plaatsvond een architect had aangesproken om het pand te renoveren en een omgevingsvergunning te verkrijgen. Ten slotte stelde hij dat hij steeds op vraag van het de kamers had verhuurd aan mensen die anders nergens zouden kunnen huren.

d.

en betwisten strafrechtelijk verantwoordelijk te zijn voor de vastgestelde inbreuken en stellen dat in hun hoofde het moreel element ontbreekt, aangezien hen zelfs geen onachtzaamheid verweten kan worden. Ze stellen dat ze door de samenwerking die zij hebben gehad met het er mochten vanuit gaan dat de wooneenheden conform alle veiligheids- en kwaliteitsvereisten waren.

Beklaagden dwalen hierbij. Het is niet de bevoegde instantie die de kwaliteit van woningen moet nagaan. De maatschappelijke taak van het is fundamenteel verschillend van deze van de wooninspectie. Een samenwerking met het is dan ook niet van aard impliciet een goedkeuring van de verhuurde panden met zich te brengen.

Beklaagden worden geacht de wetgeving te kennen en zich indien nodig bijkomend te bevragen. Van wie tot en met negen wooneenheden in een pand verhuurd, mag verwacht worden dat hij en/of zij zich grondig informeert.

Bovendien stemt de feitelijke situatie van het pand zoals vastgesteld in mei 2019 allerminst overeen met deze die diende te worden opgenomen in de notariële akte van de aankoop van het pand. Dit gegeven had – op zijn minst – argwaan moeten wekken.

De inbreuken op de woonkwaliteitsnormen zijn bovendien behoorlijk manifest, bijvoorbeeld wat de grootte van de opgedeelde woongelegenheden betreft en dienden bijgevolg kennis te hebben van de niet-conformiteit.

e.

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

straf en strafmaat

f.

Het bepalen van een strafrechtelijke reactie benadrukt het belang van de overtreden norm en dient als signaal, zowel naar de beklagde toe als naar de maatschappij in haar geheel. De reactie beoogt het herstel van de door het misdrijf aangebrachte maatschappelijke schade. De straf of maatregel dient ook om de maatschappij te beschermen. Tegelijk wordt de maatschappelijke reactie ten aanzien van de dader naar aanleiding van het misdrijf afgerond en indien mogelijk wordt de dader ertoe gebracht herhaling te vermijden.

Bij het bepalen van de concrete strafrechtelijke reactie wordt rekening gehouden met de aard en de ernst van de feiten, de concrete feitelijke omstandigheden en persoonlijke omstandigheden van de dader.

g.

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.

h.

Beide beklagden beschikken over een blanco strafregister. Ze kochten het pand aan in 2009, nadat eerst het handelspand op het gelijkvloers had gehuurd. Ook na de aankoop van het pand bleef zij haar professionele activiteit uitoefenen op het gelijkvloers.

EN wijzen erop dat ze na de eerste controle waarbij er gebreken werden vastgesteld, nog voor de vaststellingen van de wooninspecteur, een architect hebben aangesteld om een renovatie uit te voeren en de verhuur van het pand geregulariseerd te krijgen. De lange duurtijd van de goedkeuring van de bouwvergunning en de maatregelen opgelegd ter beteugeling van

de huidige pandemie zorgden echter voor enige vertraging buiten hun wil om.

Bij het bepalen van de noodzakelijke strafrechtelijke reactie wordt ook met de samenwerking tussen en en het rekening gehouden. Ook al heeft deze samenwerking geen impact op de strafrechtelijke verantwoordelijkheid die en hebben als eigenaars en verhuurders van het pand, toch kan deze samenwerking de indruk hebben gewekt dat gebreken aan de woongelegenheden niet zo erg waren.

i

Rekening houdende met het voorgaande, mag verwacht worden dat een schuldigverklaring volstaat als signaal en om het plegen van nieuwe feiten tegen te gaan. Aangezien een correctionele veroordeling en bestraffing niet strikt noodzakelijk zijn, wordt de veroordeling opgeschort gedurende een proefperiode van vijf jaar.

Het openbaar ministerie vordert de verbeurdverklaring van het illegaal vermogensvoordeel, op basis van de ontvangen huurgelden. Het staat vast dat en illegale vermogensvoordelen hebben genoten door het verhuren van woongelegenheden 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 en voordeel zouden halen uit de bewezen feiten.

herstel

J.

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 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.

Beklaagden verzoeken de herstellvordering af te wijzen en verwijzen hiervoor naar de voorwaardelijke omgevingsvergunning verleend door het College van Burgemeester en Schepenen van 18 december 2020. De rechtbank stelt echter vast dat er tot op heden nog geen volledig herstel is gemeld. Het blijkt dat ook niet dat aan de wederrechtelijke toestand verholpen zou zijn.

De voorwaardelijke omgevingsvergunning, verleend op stedelijk niveau, kan geen afbreuk doen aan de herstellvordering geformuleerd door de wooninspecteur, op gewestelijk niveau. Terecht wijst de wooninspecteur er in besluiten wel op dat een uitvoering van de omgevingsvergunning positieve gevolgen kan hebben in het kader van de uitvoering van (gecontesteerde) herstelmaatregel.

k.

Reeds bij de initiële vaststellingen werd verwezen naar het bestaan van een stedenbouwkundige inbreuk, namelijk het wijzigen van het aantal woonegelegenheden in het gebouw zonder vergunning. Het opleggen van een herstelmaatregel waarbij abstractie wordt gemaakt van de stedenbouwkundige inbreuk zou een gerechtelijk bevel tot het plegen of instandhouden van een misdrijf betekenen. De Codex Wonen schrijft in die omstandigheden een herstelmaatregel voor met bestemmingswijziging of sloop (zie artikel 3.43 Codex Wonen).

Deze herstellvordering is decretaal voorgeschreven en gegrond op de aangehaalde logica. De vordering is geenszins disproportioneel, waarbij de vermeende disproportionaliteit bovendien het gevolg lijkt te zijn van een onterechte nadruk op het aspect sloop, terwijl beklaagden *de facto* de nodige stappen lijken te hebben gezet om tot herbestemming te komen.

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

Tevens wordt de principiële herstellvordering expliciet voorzien teneinde toepassing te vinden indien een uitvoerbare vergunning zou worden bekomen en gelden voor het opdelen van het pand in drie woonegelegenheden.

l.

De hersteltermijn wordt bepaald op tien maanden.

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 100 euro per dag vertraging, met dien verstande dat die dwangsom zal verbeuren vanaf de eerste dag na de hoger vermelde hersteltermijn in zoverre het huidige 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 de 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.

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, 41, 66 strafwetboek

art. 4 V T.Sv

art. 147 Sv

artikelen 1, 3, 5, 6, van de wet van 29 juni 1964;

De rechtbank:

op tegenspraak ten aanzien van _____, **De Wooninspecteur van het Vlaamse Gewest**,

Op strafgebied

Verleent akte aan de vrijwillige tussenkomst van de Wooninspecteur van het Vlaamse Gewest.

Ten aanzien van _____, eerste beklaagde

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 **5 jaar**, zonder voorwaarden.

Verklaart op grond van de artikelen 42.2° en 43bis Sw. verbeurd als vermogensvoordeel uit de bewezen verklaarde feiten een bedrag van 36 675,00 EUR

Veroordeelt _____ tot betaling van.

- een bijdrage van 22,00 EUR aan het Begrotingsfonds voor juridische tweedelijnsbijstand
- een vaste vergoeding voor beheerskosten in strafzaken. Deze vergoeding bedraagt 52,42 EUR
- de kosten van de strafvordering tot op heden begroot op $1/2 \times 293,34 = 146,67$ EUR

Ten aanzien van , tweede beklagde

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 **5 jaar**, zonder voorwaarden.

Verklaart op grond van de artikelen 42.2° en 43bis Sw. verbeurd als vermogensvoordeel uit de bewezen verklaarde feiten een bedrag van 36.675,00 EUR.

Veroordeelt tot betaling van:

- een bijdrage van 22,00 EUR aan het Begrotingsfonds voor juridische tweedelijnsbijstand
- een vaste vergoeding voor beheerskosten in strafzaken. Deze vergoeding bedraagt 52,42 EUR
- de kosten van de strafvordering tot op heden begroot op $1/2 \times 293,34 = 146,67$ EUR

herstel

Verklaart de vorderingen van de wooninspecteur van het Vlaams Gewest ontvankelijk en gegrond;

Veroordeelt en tot het geven van een andere bestemming aan het onroerend goed gelegen volgens de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, hetzij de woning te slopen, tenzij de sloop verboden is op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen;

In ondergeschikte orde worden en 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, indien zij over een geldige en uitvoerbare vergunning voor het opdelen van het pand zouden beschikken, en zulks in overeenstemming met deze vergunning;

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

Legt een dwangsom op van **100 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 Stac 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 geweest en uitgesproken in openbare zitting op 17 januari 2022 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